

”Finansieringskataloget”

Energirenoveringens
økonomi og finansiering
i kommuner og det almene
Et opslagværk

1. udgave november 2012

Indholdsfortegnelse

FORORD	5
KOMMUNER	6
KONTANT FINANSIERING	6
KOMMUNENS LÅNERAMME OG AUTOMATISKE LÅNEADGANG.....	6
KOMMUNENS LÅN.....	7
LÅN TIL ANLÆG INDEN FOR ANLÆGSRAMMEN	8
AUTOMATISK LÅNEADGANG TIL ENERGIBESPARENDE FORANSTALTNINGER.....	9
KOMMUNENS DEPONERING	10
PARTNERSKABER OG DEPONERING	11
INCITAMENTSTRUKTURER.....	12
DET ALMENE	14
FINANSIERING PÅ DET ALMENE OMRÅDE	14
RENOVERINGSSTØTTEORDNINGEN.....	14
HUSLEJESTØTTE.....	15
SÆRLIG DRIFTSTØTTE	15
KAPITATILFØRSEL	15
INVESTERINGSTILSKUD FRA LANDSBYGGEFONDEN	16
FRITAGELSE FRA DISPOSITIONSFORPLIGTELSE	16
TRÆKNINGSRET	16
KOMMUNER OG DET ALMENE	18
PARTNERSKABER	18
OPA – OFFENTLIGT PRIVAT ANLÆG	20
OPS - OFFENTLIGT-PRIVAT SAMARBEJDE.....	20
OPP - OFFENTLIGT-PRIVAT PARTNERSKAB	21
OPS ANLÆG MED ENERGIBESPARELSER	22
OPS MED ENERGIBESPARELSER	22
ESCO	23
LEASING	24
TOTALØKONOMI	25
TILSLUTNINGSBIDRAG	27
NETTOMÅLERORDNINGEN	27
FORSYNINGSSLELSKABERNES FORPLIGTELSE TIL AT FREMME ENERGIBESPARELSER HOS SLUTBRUGEREN	27
KOMPRIMERING AF LOKALERESSOURCER	28
HJEMMEARBEJDSPLADS	28
FONDE	29
CASE: HVORDAN SØGER MAN FONDE?.....	29
FONDEN REALDANIA – FONDEN FOR DET BYGGEDE MILJØ.....	31
LANDSBYGGEFONDEN	31
LOKALE- OG ANLÆGSFONDEN (LOA).....	31
NORDEA FONDEN	31
OPP-PULJEN	31
OPS-REJSEHOLDET.....	31
ROCKWOOL FONDEN	32
TILGÆNGELIGHEDSPULJEN	32
TILSKUD TIL BYFORNYELSE OG UDVIKLING AF BYER	32
TIPS- OG LOTTOMIDLERNE	32
VELUX FONDEN	32

Forord

Dette katalog over energirenoveringens økonomi og finansiering giver mange nyttige informationer til beslutningstagerne i et konkret energirenoveringsprojekt. Det er tænkt som en tjekliste og som inspiration dels til at afsøge muligheder, som ligger lige for, dels muligheder som måske ikke ligger lige for, eller som man bare ikke har tænkt på i forbindelse med det konkrete projekt.

Kataloget er blevet til i forbindelse med det arbejde der er foregået gennem 3 år i udviklingsprojektet Plan C om energirigtig renovering under Gate 21. Katalog vil være et godt udgangspunkt for den medarbejder, som sidder med overvejelser i forhold til finansiering og projektøkonomi for at få et samlet overblik over så godt som alle muligheder inden for området. Kataloget repræsenterer en bred palet, som kan være med til at åbne for perspektiverne i forhold til en eventuel finansiering og projektøkonomi.

Læsere er velkomne til komme med input til kataloget. De skal sendes til jens.runge@kff.kk.dk.

I de tilfælde, hvor fondsbeskrivelsen er på engelsk, er den engelske udgave bibeholdt.

KOMMUNER

Kontant finansiering

Kort beskrivelse: Kommunalbestyrelsen vedtager en kontant finansiering til et byggeprojekt. Denne finansieringsform er den mest almindelige for alle projekter og vil sandsynligvis fortsat være det. Det vil normalt være her, at den største kilde til finansiering ligger.

Kommunens låneramme og automatiske låneadgang

Kommunen har en såkaldt låneramme. Denne ramme defineres i den bekendtgørelse der handler om kommunernes lån (Link: Lånebekendtgørelsen). I paragraf 2 står en række udgifter, som kommunen kan have. Det er summen af disse udgifter, som tilsammen udgør kommunens låneramme.

Eksempel: Hvis summen af udgifterne i paragraf 2 i bekendtgørelsen er 500 millioner, er kommunens låneramme 500 millioner. Så kan kommunen altså låne 500 millioner kroner.

Økonomi- og indenrigsministeriet beskriver hvordan lånene må bruges i en vejledning om lånerammen (Link: Vejledning). Ministeriet kalder den "låneadgangen":

Låneadgangen efter § 2, stk. 1 er ikke betinget af, at lånebeløbene anvendes til betaling af de udgifter, som har givet adgang til lånoptagelsen. Kommunen kan således vælge at straksfinansiere udgifter omfattet af § 2 og anvende lånet til andre udgifter, der ikke er omfattet af § 2. De afholdte udgifter under § 2 fastsætter således den beløbsmæssige ramme for lånoptagelsen, men ikke formålet hermed. Låneadgangen efter § 2, stk. 1 benævnes sædvanligvis den automatiske låneadgang.

Udgiften til energibesparende foranstaltninger er også en del af paragraf 2.

Kilder og link:

"Lånebekendtgørelsen", *Bekendtgørelsen om kommunernes låntagning og meddelelse af garantier mm.*, Økonomi- og indenrigsministeriet, BEK nr 1311 af 15/12/2009
<https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=129457>

Nøglebegreber i den kommunale økonomi, KL, 2010
http://kl.dk/ImageVault/Images/id_43999/scope_0/ImageVaultHandler.aspx

Statens officielle side om kommunernes økonomi

Vejledning om kommunernes låntagning og meddelelse af garantier mv, Økonomi- og indenrigsministeriet, 2009

http://www.im.dk/Indenrigs/Komm-region-oeko/~/_media/Filer-dokumenter-IN/Kommuner-regioner/Kommuner-regioners-oekonomi/Laan/Vejl-kommunernes-laantagning-meddelelse-garantier.ashx

Kommunens lån

Bekendtgørelsen, der handler om kommunernes lån, oplister i paragraf 3, hvad man skal opfatte som kommunale lån (Link: Bekendtgørelsen). Følgende fire punkter er særligt relevante i forbindelse med anlæg:

- 5) Lån, der ikke er omfattet af nr. 1-4, i det omfang kommunen meddeler garanti for lånet, og lånet anvendes til finansiering af udgifter, der kan sidestilles med en kommunal anlægsopgave.
- 6) Indestående prioriteter, der overtages, og pantebreve, der udstedes til sælger i forbindelse med erhvervelse af fast ejendom.
- 7) Indgåelse af aftaler, herunder leje- og leasingaftaler, om benyttelse af ejendomme, lokaler m.v., eller aftale om drift af institutioner, hvis etablering kan sidestilles med en kommunal anlægsopgave.
- 8) Den del af aftaler, herunder leje- og leasingaftaler, indgået af kommunale fællesskaber, interessentskaber, andelsselskaber, aktieselskaber, anpartsselskaber, selvejende institutioner og lignende med kommunal deltagelse, om benyttelse af ejendomme, lokaler m.v., hvis etablering kan sidestilles med en kommunal anlægsopgave.
(Link: Bekendtgørelsen)

KL (Kommunernes Landsforening) har forklaret en række elementer i den kommunale økonomi i en tekst med titlen *Nøglebegreber i den kommunale økonomi* (Link: Nøglebegreber, se side 4-5). Her skriver KL også følgende om lån:

Kommunernes låneadgang er begrænset til enkelte specifikke anlægsudgifter indenfor bestemte sektorområder. Kommunerne kan således ikke låne til driftsudgifter.

I tillæg til den almindelige låneadgang afsættes der ofte lånepuljer i forbindelse med de økonomiske forhandlinger mellem regeringen og KL. Typisk er disse lånepuljer målrettet anlægsinvesteringer på bestemte sektorområder – eksempelvis var der i økonomiaftalen for 2010 afsat en lånepulje på 800 mio. kr. til investeringer på folkeskoleområdet.

Det er vigtigt at huske på, at lånepuljer ikke i sig selv indeholder penge til kommunerne – de giver udelukkende kommunerne mulighed for at optage lån til bestemte formål, som de ellers ikke ville kunne låne til. Der er ikke tale om, at kommunerne låner penge af staten, ligesom staten heller ikke stiller en garanti for kommunernes lån.

Ligesom alle andre låntagere skal kommunerne naturligvis både betale renter og afdrag på deres lån, og derfor har mange kommuner også vedtaget, at man maksimalt ønsker en gæld på et bestemt niveau. En lånefinansieret investering vil netop pga. renter og afdrag isoleret set medføre øgede udgifter

for en kommune i hele lånets løbetid.
(Link: Nøglebegreber, 4-5)

Økonomi- og indenrigsministeriet fremhæver at private selskabs udgifter til lån normalt vil være dyrere end det kommunen kan opnå (Link: Rapport)

Kilder og link:

"Lånebekendtgørelsen", *Bekendtgørelsen om kommunernes låntagning og meddelelse af garantier mm.*, Økonomi- og indenrigsministeriet, BEK nr 1311 af 15/12/2009
<https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=129457>

Nøglebegreber i den kommunale økonomi, KL, 2010
http://kl.dk/ImageVault/Images/id_43999/scope_0/ImageVaultHandler.aspx

Rapport om Offentlige-Private-Partnerskaber (OPP) og de kommunale låneregler samt visse øvrige spørgsmål i relation til lånebekendtgørelsen, Velfærdsministeriet, 2008

<http://www.im.dk/Indenrigs/Komm-region-oeko/~media/Filer-dokumenter-IN/Kommuner-regioner/Kommuner-regioners-oekonomi/Laan/opp-rapport-enderlig-2008.ashx>

Statens officielle side om kommunernes økonomi
<http://www.im.dk/Indenrigs/Komm-region-oeko.aspx>

KommuneKredit
<http://kommunekredit.dk/>

Lån til anlæg inden for anlægsrammen

Kort beskrivelse: Kommunen kan inden for sin låneramme optage lån til anlæg.

Fordele: Lån giver kommunen et større spillerum i forhold til renoveringen af sine ejendomme.

Link i tekst: [Links til indgangene om lån]

Kilder og link:

"Lånebekendtgørelsen", *Bekendtgørelsen om kommunernes låntagning og meddelelse af garantier mm.*, Økonomi- og indenrigsministeriet, BEK nr 1311 af 15/12/2009
<https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=129457>

Nøglebegreber i den kommunale økonomi, KL, 2010
http://kl.dk/ImageVault/Images/id_43999/scope_0/ImageVaultHandler.aspx

Statens officielle side om kommunernes økonomi
<http://www.im.dk/Indenrigs/Komm-region-oeko.aspx>

KommuneKredit
<http://kommunekredit.dk/>

Automatisk låneadgang til energibesparende foranstaltninger

Kort beskrivelse: Kommunerne har såkaldt automatisk låneadgang til at lave tiltag til at spare på energien. Det betyder, at kommunerne umiddelbart kan optage lån til tiltagene. I modsætning hertil kan kommunerne f.eks. ikke optage lån til driften af kommunen.

I lånebekendtgørelsen (BEK nr 1311 af 15/12/2009, §2, stk. 1, pkt. 6) står der, at kommuner kan optage lån til

6) Udgiften ved energibesparende foranstaltninger i bygninger eller anlæg, der tilhører kommunen eller en institution, hvis låntagning henføres til kommunen, jf. § 3, stk. 1, nr. 3 og 4. Ved energibesparende foranstaltninger forstås:

- a) sådanne foranstaltninger, vedrørende energiforbrug, som følger af en energimærkning udarbejdet i henhold til bekendtgørelse om energimærkning m.v. i bygninger og
- b) udskiftning af lyskilder og armaturer til mere økonomiske typer, anskaffelse af automatik til regulering eller styring af elforbruget samt udskiftning af elanlæg og elapparater i øvrigt til økonomiske typer.

Indenrigs- og Socialministeriet har uddybet indholdet i litra b: "Kommunerne kan således optage lån til disse udgifter, uanset om udskiftningen eller anskaffelsen følger af en energimærkning." (Lånebekendtgørelsen, se side 14)

Fordele: Der ikke er nogen begrænsning på kommunernes mulighed for at optage lån i de to tilfælde, som er nævnt. Tilbagebetalingstiden på de enkelte forslag i energimærket er således heller ikke udslagsgivende.

Kilder og link:

"Lånebekendtgørelsen", *Bekendtgørelsen om kommunernes låntagning og meddelelse af garantier mm.*, Økonomi- og indenrigsministeriet, BEK nr 1311 af 15/12/2009

<https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=129457>

Statens officielle side om kommunernes økonomi

<http://www.im.dk/Indenrigs/Komm-region-oeko.aspx>

Nøglebegreber i den kommunale økonomi, KL, 2010

http://kl.dk/ImageVault/Images/id_43999/scope_0/ImageVaultHandler.aspx

Kommunens deponering

Lånebekendtgørelsen beskriver, hvad Økonomi- og indenrigsministeriet mener med deponering (Link: Lånebekendtgørelsen). Det står i paragrafferne 6, 7 og 8. Ministeriet har allerede i paragraf 3 gjort rede for, hvad lovgivningen mener med et kommunalt lån (Link til afsnit: Kommunernes Lån)

Deponering behandler ministeriet i paragraf 6. Der står, at man ikke skal tænke på lån som lån, hvis kommunen deponerer et tilsvarende beløb (§ 6). Deponering vil sige, at kommunen fastlåser et beløb, som kommunen så ikke kan bruge i en periode.

Økonomi- og indenrigsministeriet skriver, at deponering sker for at neutralisere kommunens likviditetsgevinst (Link: Rapport, se side 10). Sammenlignet med private forhold vil det sige at man undgår at kommunen udnytter friværdien, dvs. belåner kommunen alt for hårdt.

Vor stort beløbet der skal deponeres er, kan man beregne med baggrund i paragraf 4 og 5.

Det beløb, som kommunen har deponeret, bliver frigivet igen efter retningslinjer som står i paragraf 6. Der står:

Stk. 3. I låneperioden eller aftaleperioden kan der af det deponerede beløb eller de deponerede obligationer efter 10 år årligt hæves eller frigives en femtededel. Endvidere kan der hvert år i låneperioden eller aftaleperioden hæves eller frigives de til de deponerede beløb tilskrevne renter. Såfremt kommunen i årene, efter at deponeringen er foretaget, har ledig låneramme, kan kommunen nedbringe det deponerede beløb med et beløb svarende til den ledige låneramme.
(Link: Lånebekendtgørelsen)

Paragraf 7 handler om deponering i forbindelse med lån, som er taget i en ejendom, som derefter sælges.

Paragraf 8 handler om deponering i forbindelse med kommunens overdragelse af fast ejendom.

Deponeringen ophører, når lånet eller aftalen udløber.

Kilder og links:

"Lånebekendtgørelsen", *Bekendtgørelsen om kommunernes låntagning og meddelelse af garantier mm.*, Økonomi- og indenrigsministeriet, BEK nr 1311 af 15/12/2009
<https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=129457>

Nøglebegreber i den kommunale økonomi, KL, 2010
http://kl.dk/ImageVault/Images/id_43999/scope_0/ImageVaultHandler.aspx

Rapport om Offentlige-Private-Partnerskaber (OPP) og de kommunale låneregler samt visse øvrige spørgsmål i relation til lånebekendtgørelsen, Velfærdsministeriet, 2008

<http://www.im.dk/Indenrigs/Komm-region-oeko/~//media/Filer-dokumenter-1N/Kommuner-regioner/Kommuner-regioners-oekonomi/Laan/opp-rapport-endelig-2008.ashx>

Statens officielle side om kommunernes økonomi
<http://www.im.dk/Indenrigs/Komm-region-oeko.aspx>

Vejledning om kommunernes låntagning og meddelelse af garantier mv, Økonomi- og indenrigsministeriet, 2009
<http://www.im.dk/Indenrigs/Komm-region-oeko/~//media/Filer-dokumenter-1N/Kommuner-regioner/Kommuner-regioners-oekonomi/Laan/Vejl-kommunernes-laantagning-meddelelse-garantier.ashx>

Partnerskaber og deponering

Økonomi- og indenrigsministeriet skriver i en rapport om kommunernes lån og deponering følgende tekst om deponering i forhold til OPP-konstruktioner (Link: Rapport, se side 14):

OPP-projekter vil som nævnt som udgangspunkt indebære, at den private part ejer og driver et anlæg, og at kommunen/regionen betaler et samlet beløb pr. driftsperiode for anvendelse, finansiering og drift af anlægget, og hvor der eventuelt kan være aftalt vilkår for overdragelsen af anlægget til myndigheden ved kontraktperiodens ophør. Kommunen/regionen indgår således en aftale med den private part om benyttelse af anlægget, dvs. en form for lejeforhold, som i henhold til lånereglerne skal henregnes til låntagningen. I forhold til lånereglerne har OPP-projekter således – bortset fra den særlige OPP-dispensationspulje jf. nedenfor - ikke særstatus, og der gælder dermed samme regler om deponering som for almindelige lejeaftaler mv.

I lånereglerne gælder således et princip, hvorefter leje- og leasingaftaler opfattes som lån, såfremt aftalerne erstatter en anlægsopgave. Princippet kommer til udtryk i § 3, stk. 1, nr. 7 og 8 i den kommunale lånebekendtgørelse og § 2, stk. 1, nr. 7 og 8 i den regionale lånebekendtgørelse. Det følger således af bestemmelserne, at indgåelse af aftaler, herunder leje- og leasingaftaler, om benyttelse af anlæg, skal henregnes til kommunens/regionens låntagning, når etablering af aftalen kan sidestilles med en sådan myndigheds anlægsopgave³. På samme vis skal aftaler, der indgås af selskaber mv. med kommunal/regional deltagelse, henregnes til myndighedens låntagning i det omfang etablering af aftalen kan sidestilles med en kommunal/regional anlægsopgave. En henregning af aftalen til kommunens/regionens låntagning indebærer, at denne enten skal anvende en ledig låneramme til formålet eller skal foretage deponering.
(Link: Rapport, se side 13)

Hvis OPP-projektet er konstrueret på den måde, at betalingen fra kommunen/regionen falder på én gang omkring tidspunktet for indgåelsen af aftalen, kan betalingen betragtes som en forudbetalt leje med samme likviditetsmæssig virkning som et kassefinansieret anlægsprojekt. I kraft af lejeforholdet er arrangementet principielt omfattet af deponeringsreglerne, men der vil efter ansøgning kunne opnås dispensation fra ministeriet til fritagelse for deponering.
(Link: Rapport, se side 15)

Kilder og links:

Rapport om Offentlige-Private-Partnerskaber (OPP) og de kommunale låneregler samt visse øvrige spørgsmål i relation til lånebekendtgørelsen, Velfærdsministeriet, 2008

<http://www.im.dk/Indenrigs/Komm-region-oeko/~media/Filer-dokumenter-IN/Kommuner-regioner/Kommuner-regioners-oekonomi/Laan/opp-rapport-endelig-2008.ashx>

Incitamentstrukturer

Beskrivelse: Det er en udbredt opfattelse, at den måde kommunale organisationer er opbygget på, er afgørende for, hvordan de enkelte forvaltninger, afdelinger, centre og lignende i kommunen arbejder i forhold til energibesparelser.

Emnet kan under et behandles som incitamentsstrukturer.

Det er vigtigt at være opmærksom på, hvilken betydning de interne økonomiske kredsløb har for forholdet mellem de involverede parter og deres incitament til at arbejde for energibesparelser. F.eks. er relationerne mellem driftsfunktion, bygherrefunktion og brugerne særligt vigtige (Kortlægningsrapporten side 21-22).

Punkterne nedenfor er resultatet af interviews med tre kommuner. Alle punkterne har et budskab om incitament. Først en række positive incitament og dernæst en række negative incitament.

+ Tilfredshed hos institutionerne med selv at betale for energiforbrug og dermed mulighed for at spare på energi og dermed beholde penge til andre formål.

+ Mindre institutioner føler sig trygge ved, at "dem, der ved noget om det", tager sig af de tekniske tiltag. Det kan også motiverer brugerne til selv at bidrage med adfærdsmæssige tiltag, hvis de får udpeget "nemme" og gerne "sjove" handlemuligheder.

+ Nogle brugere tager det som en selvfølge at være energibevidst - eller opfatter det som et konkurrencemoment

+ Politisk fokus styrker incitamentet

+ Kommunens ejendomsfunktion har incitament til at bruge de budgetterede midler for at vise, at budgettet er relevant.

+ Penge fra kommunens særlige midler til energibesparelser giver brugerne mulighed for renoveringer, den ikke har regnet med fordi der ikke er penge fra den normale renoveringskasse.

+ Kendskab til kommunens miljømidler blandt brugerne giver større incitament til energibesparelser.

+ Fastlagte rammer for energiforbrug giver brugerne incitament til at have fokus på deres energiforbrug.

+ Hvis en institution laver en adfærdsrelateret besparelse på forbrug kan institutionen beholder besparelsen selv.

+ Den enkelte projektleders positive tilgang til energibesparelsesområdet er et incitament i sig selv

- ÷ Kommunens Miljøpulje dækker ikke vand. Det giver mindre fokus fra kommunens Ejendomsafdelingen.
- ÷ Manglende opdatering af systemer og rettelse af oplagte fejl medfører fejl i registrering af energiforbrug og i værste fald manglende registrering. Det hæmmer incitamentet til at bruge systemet. De, der skal handle for at spare på energi, skal kunne se hvor meget energi, de bruger. Man skal kunne se, at et tiltag har en effekt.
- ÷ Hvis der er usikkerhed om hvorvidt den beregnede besparelse stemmer overens med den reelle besparelse, kan dette hæmme incitamentet til en fortsat indsats. Det er vigtigt, at besparelserne holder i virkeligheden.
- ÷ Nogle brugere læner sig tilbage, hvis andre skal gennemføre besparelsen.

DET ALMENE

Finansiering på det almene område

Arbejdsgruppen kortlægger her mulighederne for finansiering af energirigtig renovering på det almene område.

Finansiering af energirigtig renovering på det almene område kan forekomme i alle typer renoveringssager store som små. Fokus er ofte på de større renoveringssager, der ligger under helhedsplanerne, og som modtager støtte fra Landsbyggefonden. Oversigten gennemgår, hvordan renoveringsarbejder generelt finansieres på området, da der i dag ikke er midler, som er øremærkede til energiforbedringer.

Der er følgende muligheder for støtte, som arbejdsgruppen gennemgår kort:

- Renoveringsstøtteordningen
- Huslejestøtte
- Særlig driftsstøtte
- Kapitaltilførsel (femtedelsordningen)
- Investeringstilskud fra Landsbyggefonden
- Fritagelse fra dispositionsforpligtelse og trækingsret

Disse støtteordninger kan man kombinere på forskellige måder i forbindelse med en byggesag.

Renoveringsstøtteordningen

Lovhenvisning: Lov om almene boliger § 91, jfr. § 89 og Regulativ og vejledning om støtte fra Landsbyggefonden til opretning, udbedring, vedligeholdelse, forbedring, ombygning, sammenlægning af lejligheder og miljøforbedring i alment byggeri samt til fremme af innovation i byggeriet.

Udgiftstyper: Opretning, udbedring, vedligeholdelse, forbedring, ombygning, sammenlægning af lejligheder og miljøforbedring i almene boligorganisationers byggeri.

Hovedprincip: Hovedprincippet er, at ombygningsarbejderne opdeles i en støttet del og en ustøttet del. Den del af de ustøttede arbejder, der vedrører ejendommen som helhed (vurdering foretages af Landsbyggefonden) lægges over på den støttede del, således at det støttede lån består dels af en ustøttet del (5,7%), en støttet del (3,4%) og en del til miljøarbejder (1,8%). Egenbetalingsprocenten bliver en gennemsnitlig ydelsesprocent afhængig af arbejdernes fordeling på ovennævnte kategorier.

Huslejestøtte

Lovhenviisning: Lov om almene boliger § 91a, jfr. § 89 og Regulativ om tilskud til social og forebyggende indsats i problemramte afdelinger.

Udgiftstyper: Det er et hovedkrav, at der skal udarbejdes en helhedsplan, og tilskuddet anvendes til at reducere balancelejen eller til at modvirke huslejeforhøjelser i forbindelse med renoveringsprojektet.

Særlig driftstøtte

Lovhenviisning: Lov om almene boliger § 92 - § 96 og Regulativ om særlig driftsstøtte fra Landsbyggefonden (Landsdispositionsfonden).

Hovedkrav: Landsbyggefonden kan af midlerne fra Landsdispositionsfonden yde støtte som lån eller tilskud til almene boligafdelinger, hvor der er konstateret så væsentlige økonomiske problemer, at disse vil kunne vanskeliggøre afdelingens videreførelse.

Udgiftstyper: Støtten ydes til finansiering af nødvendige udbedrings- opretnings- og vedligeholdelsesarbejder samt miljøforbedrende foranstaltninger og andre foranstaltninger, herunder udligning af opsamlede driftsunderskud.

Hovedprincip: Støtten er baseret på en samlet vurdering af afdelingens situation og behovet for renoveringsudgifter, beboeraktiviteter, udlejningsinitiativer med mere. Forslag til driftsstøtten beregnes herefter ved en tilbageregning for at sikre afdelingens økonomi og huslejeniveau på et acceptabelt niveau. Driftsstøtten har ikke mulighed for generelt at forskyde huslejeniveauet. Der søges en balance mellem omkostningslejen efter eventuel renovering og den markedsbestemte maksimumsleje for det pågældende byggeri.

Kapitaltilførsel

Lovhenviisning: Lov om almene boliger § 92 - § 96 og Regulativ om særlig driftsstøtte fra Landsbyggefonden (Landsdispositionsfonden).

Hovedkrav: Landsbyggefonden kan af midlerne fra Landsdispositionsfonden yde kapitaltilførsel til dækning af opsamlet underskud, afskrivning af uerholdelige tilgodehavender og afvikling af underfinansiering eller særlige aktiviteter.

Udgiftstyper: Kapitaltilførsel ydes ikke til bestemte udgiftstyper.

Hovedprincip: Kapitaltilførsel er baseret på en samlet vurdering af afdelingens situation og behovet for renoveringsudgifter, beboeraktiviteter, udlejningsinitiativer mv. Forslag til driftsstøtten beregnes herefter ved en tilbageregning for at sikre afdelingens økonomi og huslejeniveau på et acceptabelt niveau. Driftsstøtten kan ikke generelt forskyde huslejeniveauet.

Der findes særlige regler for tilbageførsel af kapitaltilførslen.

Lånetyper: Kapitaltilførsel gives som tilskud / reservefondspantebrev.

Kilde: Kapitaltilførsel ydes efter femtedelsmodellen, dvs. at fordelingsmodellen er således:

- Boligorganisation 1/5
- Realkreditinstitut 1/5
- Beliggenhedskommune 1/5
- Landsdispositionsfond 2/5

Investeringstilskud fra Landsbyggefonden

Lovhenviisning: Lov om almene boliger § 90 og Regulativ om særlig driftsstøtte fra Landsbyggefonden (Landsdispositionsfondens §7)

Hovedkrav: Investeringstilskud kan kun ydes som supplerende støtte til afdelinger, der opnår særlig driftsstøtte efter regulativets øvrige bestemmelser.

Udgiftstyper: Større og særligt udgiftskrævende forbedrings- og opretningsarbejder i problemramte afdelinger, der er ibrugtaget inden 1979.

Hovedprincip: Tilskuddet kan udgøre op til 50 % af udgifterne, dog maksimalt 20.000 kr. pr. lejlighed. Det er normalt en forudsætning, at boligorganisationen selv bidrager ved anvendelse af trækningsretsmidler eller egenkapital med mindst en tredjedel af det beløb, der ydes i tilskud.

Fritagelse fra dispositionsforpligtelse

Lovhenviisning: Lov om almene boliger § 20 og 80a og 80b og Regulativ om indbetalinger til Landsdispositionsfondens § 9.

Hovedkrav: Ydelser på udamortiserede lån i almene boligafdelinger indbetales til boligorganisationens dispositionsfond, hvorfra 2/3 af indbetalingerne videregives til Landsbyggefondens Landsdispositionsfond, mens den 1/3 forbliver i den lokale dispositionsfond.

Udgiftstyper: Ingen særlige

Hovedprincip: Landsbyggefonden kan efter indstilling fra kommunalbestyrelsen bevilge fritagelse for den del af indbetalingen, der forbliver i boligorganisationens dispositionsfond. Hvis denne godkendelse er sket inden 1. januar 2008 nedsættes indbetalingen til Landsbyggefonden med 1/3 af det fritagne beløb.

Trækningsret

Lovhenviisning: Lov om almene boliger § 90, jfr. § 87 og Regulativ om tilskud fra Landsbyggefonden til forbedrings- og opretningsarbejder m.v. ("egen trækningsret").

Hovedkrav: Landsbyggefonden kan yde tilskud til almene boligorganisationer til delvis finansiering af forbedrings- og opretningsarbejder med mere.

Boligorganisationen har fortrinsret til tilskud fra fonden inden for en andel af de indbetalinger organisationens byggefond har foretaget. Boligorganisationen kan selv bestemme fordelingen blandt afdelingerne.

Udgiftstyper: Tilskud kan ydes blandt andet til opførelse, om- og tilbygning, modernisering, miljøforbedrende foranstaltninger, særligt udgiftskrævende opretningsarbejder med videre. Tilskud kan kun ydes til egentlige forbedringer og særligt udgiftskrævende opretningsarbejder. Tilskud kan således eksempelvis ydes til:

- Installation af centralvarme eller anden tidssvarende opvarmningsform.
- Isoleringsarbejder og andre energibesparende foranstaltninger.
- Renovering af facader, altaner, tag med mere ("Klimaskærmen")

Hovedprincip: Tilskuddet kan i hvert enkelt tilfælde højst udgøre 2/3 af de af fonden godkendte rimelige udgifter ved arbejdets udførelse. I praksis er tilskudsprocenten i gennemsnit betydeligt lavere, da boligorganisationerne gerne vil lade trækningsretsmidlerne komme så mange afdelinger til gode som muligt. Andre former for tilskud fratrækkes arbejdernes udgift, inden fondens tilskud beregnes, ligesom eventuelle udgifter, hvortil der skal foretages årlige henlæggelser, udgår af tilskudsgrundlaget.

KOMMUNER OG DET ALMENE

Partnerskaber

Partnerskaber beskrives her generelt. De enkelte typer beskrives i de efterfølgende afsnit.

Generel beskrivelse af partnerskaber

Der er mange varianter af offentligt-private samarbejder. Forskellene kan gå på f.eks. varighed, omfang, risikofordeling, kontraktvilkår, incitamentsstrukturer, betalingsmekanismer og antal parter (Internt link: Rapport, se side 12-14).

Hvad angår kommuner kan man overordnet inddele i to modeller Den traditionelle OPP-model hvor finansieringen af byggeriet er 100 procent privat, hvor den private partner ejer anlægget, og hvor kommunen lejer sig ind. Ved siden af den findes også en OPP-model, hvor kommunen står for byggefinansieringen, hvor ejerskabet ligger hos kommunen, og hvor der i stedet for privat finansiering indbygges andre mekanismer, der sikrer den private partners langsigtede engagement i opgaven (Kilde: Lars Høier).

Da kommunerne i de fleste tilfælde kan opnå billigere finansiering ved selv at finansiere, eventuelt via lån, er der nok andre forhold der skal gøre det fordelagtigt for kommunen at indgå i partnerskab end at bruge offentligt-privat samarbejde som en finansieringsmodel ved energirenovering. Nedenfor gennemgås en række forhold, som er relevante at forholde sig til, før partnerskaber indgås.

Bedre styring

I et offentligt privat samarbejde kan den private part medvirke til at sikre bedre styring af projektet. Den private part kan have større motivation til at overholde deadlines med mere end den offentlige part, på grund af direkte økonomiske konsekvenser, hvis deadlines ikke overholdes. I nogle tilfælde vil den private part også have bedre forudsætninger for at varetage styringsopgaven som følge af bedre styringsredskaber og kompetencer.

Implementeringskraft

Det forhold, at en offentlig part indgår aftale med en privat part om gennemførelse af eksempelvis et ESCO-projekt, kan medvirke til hurtigere gennemførelse. Både på grund af de økonomiske incitamenter, og fordi ESCO-virksomheden ikke nødvendigvis skal etablere en ny organisation, men kan bygge videre på tidligere erfaringer med tilsvarende projekter. I nogle situationer kan den garanti, ESCO-virksomheden stiller for besparelser, også være afgørende for, at der overhovedet træffes en beslutning om igangsættelse af et projekt (Kortlægningsrapporten side 12-14).

I implementeringskraften ligger således også en mulighed for øget energirenovering (Kortlægningsrapporten side 12-14).

Innovationskraft

Et længerevarende offentligt-privat samarbejde kan også betyde en forhøjet innovationskraft. Det fremhæves ofte som en fordel, at mulighederne for, at der fremkommer innovative løsninger, er langt større, hvis den part, der bygger eller

renoverer også er den, som efterfølgende skal stå for driften. Det kan f.eks. være ved, at der vælges nye materialer eller løsninger, som er lettere at vedligeholde, eller tekniske systemer, som har en væsentligt længere levetid. Arbejdsgruppen er dog også opmærksom på, at innovation ikke kommer af sig selv. Det kræver sandsynligvis også tydelige mål, klare økonomiske incitamenter samt en udbudsform og organisering af projekterne, der fremmer tværfaglighed og helhedstænkning (Kortlægningsrapporten side 12-14).

Kompetenceoverførsel

Offentligt-private partnerskaber kan endvidere medvirke til kompetenceoverførsel og samarbejde mellem de parter, der deltager. Arbejdsgruppen mener, at blandt andet entreprenørernes kompetencer i højere grad bør inddrages ved design, projektering og planlægning. Det kan f.eks. ske ved et partnerskabsamarbejde (Kortlægningsrapporten side 12-14).

Samfundsøkonomi

Samarbejderne kan være til glæde for samfundsøkonomien forudsat, at der tænkes reelt langsigtet i samarbejderne (Kortlægningsrapporten side 12-14).

Langsigtet drift

Partnerskaber giver øget budgetsikkerhed mange år frem, fordi kommunen betaler et fast månedligt beløb til den private partner for de aktiver og ydelser, som leveres (Lars Høier)

Sikring af funktioner

Sikring af funktioner, idet kommunen kan foretage reduktion i de løbende betalinger til den private partner efter en forudgående aftalt model, hvis den private partner ikke leverer det aftalte.

Værn mod nedslidning

Værn mod nedslidning, fordi kommunen er kontraktligt forpligtet til at betale et fast månedligt beløb til den private partner og således ikke kan skære ned på bygningsvedligeholdelsen.

Risiko

Arbejdsgruppen mener, man bør være opmærksom på eventuelle fordele og ulemper for dels den private part, dels den offentlige part ved, at den private part pålægges risikoen for energiforbrug og energipriser. Den risiko kan ikke prissættes, og bør altid følge brugerne, som også får glæden ved besparelsen (Kortlægningsrapporten side 12-14).

Realistiske projekter

Arbejdsgruppen mener, at man skal gennemføre offentligt-private samarbejder ud fra nogle realistiske forudsætninger og målsætninger. Man skal se på, hvor det offentligt-private samarbejde umiddelbart giver størst mulig effekt, og hvor det samtidigt er muligt at realisere (Kortlægningsrapporten side 12-14).

Højere anlægsudgifter

Lidt højere anlægsudgifter. Man kan vælge f.eks. bedre materialer for derigennem at nedbringe omkostningerne til drift og vedligehold på langt sigt.

Funktionskrav

Udbudsmaterialet skal baseres på funktionskrav.

Rådgiverudgifter

Øgede rådgiverudgifter fordi der ikke blot skal forberedes et byggeri men også en 15-30-årig driftskontrakt.

Fleksibilitet indbygget i aftalen

Ændringer i behov skal kunne håndteres inden for kontraktens rammer - ellers skal kontrakten eller dele heraf genforhandles/ genudbydes.

Driften låses

Kommunen kan ikke i kontraktperioden beslutte at reducere driftsmidlerne til partnerskabet.

Mindst 100 millioner

Den tidligere Erhvervs-og byggestyrelse mener, at projekter skal have en anlægssum på over 100 mio. for at der kan laves et OPP på grund af større udgifter til transaktioner og udbud (Velfærdsministeriet 2008, 12)

Eksempler

Nedenfor er indsat links til en række eksempler på offentligt-private projekter:

Rambøll, flere eksempler: <http://www.ramboll-management.dk/services/styring%20og%20effektivisering/anskaffelser%20og%20udbud/partnerskaber%20og%20opp/referencer%20-%20partnerskaber%20og%20opp>

Cowi, skole på Langeland: <http://www.ramboll-management.dk/services/styring%20og%20effektivisering/anskaffelser%20og%20udbud/partnerskaber%20og%20opp/referencer%20-%20partnerskaber%20og%20opp>

OPA – Offentligt privat anlæg

Kort beskrivelse: KommuneKredit har opstillet en model, som KommuneKredit kalder Offentligt-privat anlæg, OPA. Produktet er koncentreret om anlægsfasen. Hovedidéen i dette produkt er en privat byggefinansiering, som mindsker den offentlige bygherres økonomiske risiko (Ernst og Young 2009, 4-5).

OPA "sikrer afdækning af den kommunale risiko frem til afslutningen af anlægsfasen. Design, projektering og anlæg udbydes samlet inden for rammerne af en totalentreprisemodel. [...] Anlægget overdrages til og betales af den offentlige bestiller, når det kan tages i brug." (Ernst og Young 2009, 8) Her slutter OPA i princippet ifølge denne model.

Mere information:

Ernst og Young: *Alternative samarbejdsmodeller mellem KommuneKredit kommuner/regioner og private partnere*, 2009

OPS - Offentligt-privat samarbejde

Kort beskrivelse: KommuneKredit har opstillet en model for OPS. Dette samarbejde har fokus på både anlægs-, drifts- og vedligeholdelsesfaserne. Den er kendetegnet ved relativt korte kontrakter for drifts- og vedligeholdelse på mellem 5 og 15 år. Tanken er, at man laver et samlet udbud, hvor man binder anlægs-,

drifts- og vedligeholdelsesfaserne sammen i et antal kontrakter med en privat partner (Ernst og Young 2009, 5).

Ifølge KommuneKredit sikrer OPS en "totaløkonomisk optimering af anlæg, drift og vedligehold" (Ernst og Young 2009, 8). Samtidig giver OPS en risikoafdækning frem til afslutningen af anlægsfasen og også i nogen grad i drifts- og vedligeholdelsesfasen. I driftsfasen er der en "begrænset overførsel af risiko til driftsoperatøren, som vederlægges med en fast, månedlig betaling svarende til de gennemsnitlige udgifter til drift og vedligehold gennem hele kontraktens løbetid." (Ernst og Young 2009, 8)

Ulemper eller udfordringer:

1. Hver gang der optræder en risiko i projektet, vil den part, der stiller garantien, kræve en øget betaling for at stille den. I det traditionelle OPP-samarbejde lægges der oven i et traditionelt anlægsarbejde to ekstra risici: Dels den der er i at indgå i OPP A/S, dels den som ligger i den lange driftsperiode.
2. Den juridiske kompleksitet (DI Energibranchen 2009) og (IEA 2010)
3. Det er en helt anden kontraktuel situation, end man er vant til som bygherre, og det skal man være opmærksom på

Mere information:

DI Energibranchen: *Sælg resultater – ikke udstyr*, 2009

Ernst og Young: *Alternative samarbejdsmodeller mellem KommuneKredit kommuner/regioner og private partnere*, 2009

International Energy Agency (IEA): *Best Practice Guidelines for Using Energy Performance Contracts To Improve Government Buildings*, 2010

OPP - Offentligt-privat partnerskab

Kort beskrivelse: KommuneKredit har opstillet en model for OPP. Dette samarbejde har ligesom OPS fokus på anlæg, drift og vedligeholdelse. Produktet indebærer ligesom i OPS, at man binder anlægs-, drifts- og vedligeholdelsesfaserne sammen i én kontrakt med en privat partner. OPP adskiller sig fra OPS ved følgende forhold:

- Længere kontrakter. De forventes at være på mellem 15 og 30 år.
- En stærkere økonomisk incitamentsstruktur, "hvorved mulighederne for at overføre bygningsrelaterede risici til den private partner øges."
- Den private part i OPP-modellen bærer den reelle økonomiske risiko. Det er dog således at den private finansiering kun tilvejebringes i anlægsfasen.

KommuneKredit skriver videre om OPP: "Betalingsforløbet er sammensat af en éngangsbetaling af selve anlægget ved ibrugtagning og derefter et fast beløb til dækning af udgifterne til drift og vedligeholdelse. Fokus er på risikodeling, og der er et betydeligt element af privat bæring af økonomiske risici, der til forskel fra den "traditionelle" OPP-model med privat ejerskab primært overføres vha. (finansielle)

garantier, der stilles af den private leverandør i driftsfasen." (Ernst og Young 2009, 8).

Ulemper eller udfordringer:

1. Hver gang der optræder en risiko i projektet, vil den part, der stiller garantien, kræve en øget betaling for at stille den. I det traditionelle OPP-samarbejde lægges der oven i et traditionelt anlægsarbejde to ekstra risici: Dels den der er i at indgå i OPP A/S, dels den som ligger i den lange driftsperiode.
2. Den juridiske kompleksitet (DI Energibranchen 2009) og (IEA 2010)
3. Det er en helt anden kontraktuel situation, end man er vant til som bygherre, og det skal man være opmærksom på

Mere information:

DI Energibranchen: *Sælg resultater – ikke udstyr*, 2009

Ernst og Young: *Alternative samarbejdsmodeller mellem KommuneKredit kommuner/regioner og private partnere*, 2009

International Energy Agency (IEA): *Best Practice Guidelines for Using Energy Performance Contracts To Improve Government Buildings*, 2010

OPS Anlæg med energibesparelser

Kort beskrivelse: Projekt med kortvarig garanti, som sikrer, at det lovede besparelspotentiale opnås (DI Energibranchen 2007, 47). Der indgås kontrakt, som lover, at udstyret leverer de lovede besparelser, men kontrakten dækker ikke finansiering eller performance over en længere periode (DI Energibranchen 2007, 47). Konceptet kan bruges, hvor der er tvivl om mulige besparelser, hvor der er tvivl om nytten af ny teknologi, hvor der er behov for sidste skub til at sælge et projekt internt. Det sidste skub er den garanti for energibesparelse, som ligger i konceptet.

Fordele: Juridisk enkel.

Ulemper eller udfordringer: Kunden kan ikke betragte projektet som risikofrit.

Mere information:

DI Energibranchen: *Sælg resultater – ikke udstyr*, 2009

OPS med energibesparelser

Kort beskrivelse: Garantiaftalen er længere end i den simple udgave, således at der kan opnås sikkerhed for tilbagebetaling af finansieringen. "Finansieringen ligger hos kunden, men i og med kunden garanteres det nødvendige *cash flow* til at kunne tilbagebetale investeringen, indgår finansieringen som en del af pakken." EPC-virksomheden kan også, hvis den har kapaciteten, levere finansieringen. Længden af garantiperioden matcher som regel finansieringsperioden. Dette koncept har den bredeste anvendelsesflade "da modellen indarbejder risikodeling

og finansiering, uden at dette bliver alt for kompliceret." "meget udbredt inden for bygninger, hvor adfærd som oftest er forudsigelig."

Fordele: Garanterede besparelser er den enkleste måde at opnå reel EPC på.

Ulemper eller udfordringer: Den største ulempe er som oftest, at kunden ikke er vant til at tænke i performancegarantier, og at ydelsen derfor kan fremstå som mindre forpligtende end en forsyningsmodel.

Mere information:

DI Energibranchen: *Sælg resultater – ikke udstyr, 2009*

ESCO

Kort beskrivelse: EPC-virksomheden står for installation, drift og ejerskab af projektet. Der er tale om en decideret energitjeneste. "Der er således ikke tale om en garantistruktur, men om forsyning af en energiydelse og dermed udtryk for en meget involverende type energiprojekt." (DI Energibranchen 2007, 60). Som udgangspunkt overtager EPC-virksomheden alle forpligtelser, finansierer selv og driver selv energiprojektet (DI Energibranchen 2007, 60) Fra EPC-virksomhedens synspunkt "vil denne kunne investere optimalt i at minimere energiforbruget og dermed opnå den fulde økonomiske gevinst ved energiprojektet (minus den marginale besparelse som gives til kunden)." (DI Energibranchen 2007, 60). For kunden giver det en billigere forsyning (DI Energibranchen 2007, 60). "Finansieringsansvaret ved projektfinsiering ligger hos PCA'en. I praksis indebærer det, at store PCA'er eventuelt vil have alle deres projekter på balancen." (DI Energibranchen 2007, 63). Ofte vil der være en projektfinsiering gennem et projektselskab (Special Purpose Vehicle, SPV). Da projektfinsiering er kompleks, er der muligheder for at pulje flere projekter under samme finansieringspakke og forsyningsaftaler. Forsyningsmodellen er relevant, når to forhold er til stede:

- At man kan måle leverancen for energiprojektet
- At projektet har en vis størrelse.

Fordele: "Forsyningsmodellen er det stærkeste tilbud, en PCA kan give en kunde, idet PCA'en overtager alle forpligtelser, uden at kunden skal foretage nogen investering." (65)

Ulemper eller udfordringer: Projekterne skal være store for at få økonomi i modellen og modellen passer kun til en række begrænsede områder. (65)

Ifølge (DI Energibranchen 2007, 64) er der ikke fundet en brugbar løsning til forsyningsmodellen ift. bygninger.

Mere information:

DI Energibranchen: *Sælg resultater – ikke udstyr, 2009*

ESCOmmuner har lavet en oversigt over ESCO-projekter i Danmark:

http://www.escommuner.dk/index.php?option=com_content&view=article&id=367&Itemid=264

Eksempler:

Høje Taastrup

Vallensbæk
Middelfart
Gribskov

Leasing

Mulighederne for leasing bliver beskrevet meget klart på KommuneKredits hjemmeside (Se link: [KomunneLeasing](#)). Teksten nedenfor er taget fra denne hjemmeside

KommuneLeasing skriver, at "leasing kan være et alternativ til leje eller køb af en ejendom".

Kommuneleasing skriver følgende om reglerne for ejendomsleasing

Mulighederne for leasing af ejendom i den kommunale sektor er begrænset jf. reglerne i Indenrigsministeriets lånebekendtgørelse.

Jf. lånebekendtgørelsen § 4 stk. 1 punkt 7 vil:

Indgåelse af aftaler, herunder leje- og leasingaftaler, om benyttelse af ejendomme, lokaler m.v., eller aftale om drift af institutioner, hvis etablering kan sidestilles med en kommunal anlægsopgave

blive henregnet en kommunes låntagning.

Jf. § 4 stk. 2 - 8 vil ovennævnte leje- og leasingaftaler dog ikke blive betragtet som låntagning, hvis kommunen samtidig deponerer et beløb eller deponerer obligationer på en særskilt konto i et pengeinstitut eller realkreditinstitut eller KommuneKredit.

KommuneLeasing skriver følgende om forskellen på at optage et lån og på at lave en leasingaftale

Leasing af ejendom er på grund af tilvejebringelse af nødvendige dokumenter (skødepapirer o. lign.), eventuelle tinglysningsafgifter samt skatte- og afskrivningsforhold m.v. ofte mere omkostningskrævende end traditionelle finansielle leasingaftaler.

Da disse omkostninger enten vil blive indeholdt i finansieringsrenten eller opkrævet særskilt, vil ejendomsleasing normalt være dyrere end en traditionel lånefinansiering i KommuneKredit.

Kommunerne kan dog af forskellige årsager alligevel vælge at leje frem for eje, hvorfor leasing kan være et alternativ.

KommuneLEasing tilbyder leasing af både nyopførte og eksisterende ejendomme. Omde sidste skriver KommuneLeasing

I forbindelse med at en kommune ønsker at lease en allerede opført ejendom, kan KommuneLeasing tilbyde at købe ejendommen og efterfølgende lease den til kommunen.

Såfremt kommunen ønsker at foretage istandsættelser, om- og tilbygninger til ejendommen kan dette tilbydes på vilkår som beskrevet under nybyggeri.

Leasinvilkårene fremgår af KommuneLeasings hjemmeside.

Link: Fra KommuneLeasing: <http://kommunekredit.dk/Leasing-af-øvrigt-udstyr/Ejendomsleasing.aspx>

Totaløkonomi

Totaløkonomi vil være en del af langt de fleste partnerskaber fordi de forholder sig til finansiering og økonomi over længere perioder.

Den totaløkonomiske tilgang er så meget desto mere interessant da den kan bruges meget mere bredt end blot i partnerskaberne. Totaløkonomi kan indarbejdes i kommunens håndtering af økonomi generelt inden for byggeriet og er et rigtigt godt værktøj i feltet imellem traditionelt byggeri på den ene side med fokus på anlægget og på den anden side det længere forpligtende partnerskab. Man kan opfatte totaløkonomi som den pragmatiske tilgang. Hvilke løsninger skal vi vælge for at driften bliver billigere. Og så regne på det.

Den totaløkonomiske tilgang er karakteriseret ved, at man flytter ressourcer fra bygningens drift til bygningens design og opførelse. Samlet set over bygningens levetid er tanken, at dette vil give en billigere samlet udgift til anlægget end ved et normalt anlægsarbejde, hvor driften ikke tænkes aktivt ind.

Fordele:

1. Større anlægsudgift, men færre driftsudgifter. Driftdelen udgør 60-80 % af en bygnings samlede økonomi i hele dens levetid (Erhvervs- og Byggestyrelsen 2009, 8).
2. Mulighed for at finansiere energibesparelser gennem bedre anlæg og følgende billigere drift.
3. Mulighed for at tænke alternative løsninger ind i byggeriet ud fra en sammenhæng og på baggrund af beregninger.
4. Mulighed for at tænke kvalitet og brugertilfredshed ind fra starten.



Ulemper eller udfordringer:

1. Eventuelt manglende mulighed for at sandsynliggøre en besparelse.
2. Besparelsen kan forsvinde i merforbrug eller forsvinde ud i det blå, hvis den ikke følges nøje.
3. Udregningerne kan være tidskrævende.

4. Hele mentaliteten i organisationen skal målrettes mod den totaløkonomiske tankegang (Erhvervs- og Byggestyrelsen 2009, 49).
5. Den totaløkonomiske tankegang skal ind i projektet allerede fra idéfasen "første oplæg præsenteres for beslutningstagerne" (Erhvervs- og Byggestyrelsen 2009, 50).
6. Der mangler et fælles referencegrundlag for de totaløkonomiske beregninger.
7. Man skal undgå for stor kompleksitet og koncentrere sig om de vigtigste parametre herunder energiforanstaltninger, som spiller en stor rolle for driftsomkostningerne (Erhvervs- og Byggestyrelsen 2009, 51).

Forslag til retningslinjer ved brug af den totaløkonomiske tilgang:

1. Byg på egne erfaringer fra tidligere byggerier.
2. Lav så enkle regnestykker som muligt.
3. Begræns antallet af parametre. Erhvervs- og Byggestyrelsen forslår, at energiparametret skal være et af dem, fordi det spiller en stor rolle for driftsomkostningerne.
4. Regn ikke på de parametre, som ikke bliver påvirkede.
5. Udregn alle omkostningerne ud fra den samme fastlagte periode.
6. Lav beregningerne ud fra nutidsværdien ved hjælp af indeksering.
7. Konsulter eksisterende nøgletal fra V&S Byggedata, Grundejernes Investeringsfond (GI), DFM, SBS.
8. Brug eventuelt www.levetider-demo.dk.
9. Vær opmærksom på forudsætningerne rente og udskiftningskadence.

Nøgleord og -elementer

1. Investeringens levetid: Den fastlagte periode, man laver sine beregninger ud fra.
2. Investeringens levetidsomkostninger: Den samlede sum af udgifter i investeringens levetid.
3. To typer omkostninger:
 - a. Engangsinvestering: Kapital til anlæg
 - b. Løbende omkostninger: Forvaltning, drift, vedligehold, ombygninger, modernisering, tilbygning
4. Tilbagebetalingstid: Hvornår investeringen er betalt hjem, på grund af færre udgifter til drift.
5. Årsomkostning: Det årlige gennemsnit af levetidsomkostningerne. Det er ikke det samme som de årlige omkostninger, der kan variere meget.

Eksempler: Gribskov, Ringkøbing-Skjern, Fredericia og Esbjerg Kommuner

Mere information og litteratur:

Erhvervs- og Byggestyrelsen: Bedste praksis-manual om totaløkonomi, 2009

Tilslutningsbidrag

Kort beskrivelse: I nogle kommuner er det muligt at spare tilslutningsbidraget til fælleskloak, hvad angår bortledning af regnvand. Ved renovering gælder det i nogle kommuner, at bygningsejeren kan få tilslutningsbidraget tilbagebetalt alt efter andelen af vand, der ledes væk.

Eksempel: Københavns Energi refunderer f.eks. en bygningsejer 22.785 kroner per bolig for bortledningen af regnvandet.

Links:

Københavns Energis hjemmeside:

<http://www.ke.dk/portal/page/portal/Erhverv/Aflob/Refusionsordning%20til%20faskine?page=827>

Nettomålerordningen

Nettomålerordningen gør det muligt "at installere et solcelle-anlæg på op til 6 kW på sit hus, grund eller ejendom. Den el, der produceres i solcelleanlægget måles i samarbejde med forsyningsselskab, hvorfra husejeren køber sin strøm. Når året er omme, fratrækkes den el, som solcelleanlægget har produceret fra husejerens elforbrug, medførende en reduceret elregning." (Link: Energitjenesten)

"Ved solcelleanlæg i institutioner, skoler, børnehaver o.l. sidestilles 100 m² bebygget institutions-areal med 1 husstand. Det er en forudsætning, at elselskabet køber el fra solcelleanlægget til den samme pris, som kunden skal betale pr. kWh el. Der må ikke være tilsluttet andre elproducerende anlæg i elinstallationen end solceller." (Link: Energitjenesten)

Link:

http://www.energitjenesten.dk/files/resource_4/Marts2010/Nettomalerordning_for_solceller.pdf

Eksempel: 879m² solcelleanlæg på Kløvermarkens indrætsanlæg, Københavns Kommune

Forsyningsselskabernes forpligtelse til at fremme energibesparelser hos slutbrugeren

Kort beskrivelse: Forsyningsselskaberne for el, varme og er forpligtede til at fremme energibesparelser hos brugerne. Mange forsyningsselskaber har indgået aftaler med blandt andre vvs- og el-installatører som medfører tilskud til slutbrugeren i forbindelse med energibesparende foranstaltninger.

Eksempler:

SEAS-NVE har lavet aftaler med Bedre Bad (inden formområderne Biobrændsel, Cirkulationspumpe, Fjernvarme, Klimaskærm, Naturgasfyr, Oliefyr, Solvarme,

Varmepumpe, Varmtvandsbeholder, Ventilation), Bosch Termoteknik (inden for blandt andet varmepumper), Dansk Håndværk (inden for efterisolering, energiruder og energivinduer) og flere andre.

DONG har et tilbud om Energianalyse med henblik på at fremme besparelser. Brugere får udbetalt tilskud efter gennemførelse af det energibesparende tiltag.

Københavns Energi har en ydelse som hedder VarmeTjek der er et samarbejde med vvs-installatører som har særligt indblik i fjernvarmeinstallationer. VVS-installatørerne hjælper kunderne med teknisk rådgivning og information om, hvordan de kan spare penge på varmeregningen.

<http://www.ke.dk/portal/page/portal/Erhverv/Varme/Varmetjek?page=649>

Komprimering af lokaleressourcer

Kort beskrivelse: Denne tanke dækker det forhold, at der i forbindelse med en energirenovering tilvejebringes flere kontorkvadratmeter, end hvad der er nødvendigt til den umiddelbare funktion, der huses, eller fremtidigt skal huses i bygningen. Det sker med henblik på på sigt at samle flere funktioner i færre ejendomme og dermed færre udgifter til drift.

Fordele:

- Større fleksibilitet i den interne ejendomsadministration
- Færre omkostninger til drift ved samling af funktioner på færre steder
- Mulighed for på sigt at samle kræfterne om færre bygninger og for at optimere og vedligeholde færre kvadratmeter

Hjemmearbejdsplads

Kort beskrivelse: Organisationen kan vælge som en del af sin porteføljeoptimering at arbejde aktivt med hjemmearbejdspladser. F.eks. kan man vedtage, at hver medarbejder arbejder hjemme en dag hver fjortende dag. Dette vil betyde, at organisationen vil have brug for færre kvadratmeter, og derfor også skal bruge mindre energi på opvarmning og på husleje.

Fonde

Case: Hvordan søger man fonde?

Kort beskrivelse: Fonde vil normalt bidrage marginalt til finansiering af byggeprojekter, men kan i nogle tilfælde have afgørende indflydelse på det endelige resultat. I dette katalog er nogle fonde, som kan være relevante i forbindelse med energirenovering. Oversigten er kun en tjekliste. Fondens hjemmeside skal altid konsulteres.

I det følgende beskrives en case fra Københavns Kommune, hvor man havde en meget specifik tilgang til fondsfinansiering. Den kan give nogle gode retningslinjer for arbejdet med fonde.

Eksempel: Finansiering gennem fonde: Kapellet

Dette notat beskriver kort, hvordan etableringen af Danse og Bevægelseshuset, Kapellet, i København Nordvest blev gennemført med delvis økonomisk støtte fra eksterne fonde.

Baggrund

I 2012 åbner Danse- og Bevægelseshuset som er indrettet i det tidligere Bispebjerg Kapel fra 1906. Kapellet er bevaringsværdig i kategori 2. Det betyder, at ombygningen først og fremmest sker inde i bygningen. Det nye hus får fem dansesale, bade- og omklædningsfaciliteter og en række mødesteder indenfor og udenfor.

Finansiering

Der er to hovedkilder til finansiering af Kapellet. Københavns Kommune har finansieret projektet med 18,4 millioner kroner. Derudover er projektet finansieret med 23 millioner kroner via fonde; Nordea Fonden har støttet med 13,5 millioner kroner. Lokale- og anlægsskatten (LOA) har givet 10 millioner kroner.

Udover dette er der sikret driftsstøtte fremover fra Københavns Kommune på ca. 3,5 millioner om året.

Organisering og proces

I casen var der et tæt samarbejde mellem projektlederen fra Københavns Ejendomme og to centrale repræsentanter fra bestilleren, Kultur- og Fritidsforvaltningen.

Det var besluttet mellem bestiller og udfører, at der fra begyndelsen af projektet skulle arbejdes med ekstern finansiering gennem fonde. I den forbindelse arbejdedes der med at kortlægge, hvilke fonde der kunne være bidragsydere. Der blev specielt lagt vægt på de enkelte fondes vedtægter.

Det blev ligeledes besluttet, at man ville prioritere få, men store fonde.

Et tydeligt og flot præsentationsmateriale var grundlaget for møderne med fondene. Rådgiverne udarbejdede præsentationsmateriale parallelt med, at de lavede udbudsmaterialet.

Kommunens rådgiver udarbejdede udbudsmateriale på det *samlede* projekt med at renovere hele Kapellet. Dvs. at der ville have været brugt ekstra midler i forhold til dette udbud, hvis der ikke ville komme ekstra fondsmidler til. Det var en ekstraudgift, som man valgte at afholde.

Tiden, hvor rådgiveren arbejder med udbuds- og præsentationsmaterialet, bruger bygherren på at kortlægge fondene og udvælge de relevante fonde.

Selve tilrettelæggelsen af projektet blev opdelt på en sådan måde, at det var muligt at dele etableringen op i etaper på en sådan måde, at bygningen kunne færdiggøres afhængig af hvilken finansiering, man ville få. Projektet kunne således gennemføres for de 18,4 millioner, som kommunen ville bidrage med. Dette blev basisprojektet. Denne tilgang med etaper betød, at man ville stå med fuldt funktionsdygtige lokaler til det relevante formål. Dog ville fondsmidlerne forbedre projektet væsentligt. Jo flere penge jo flere lokaler.

Fordelen ved den valgte opdeling var, at det gav en meget klar forståelse for, hvad bestiller og dermed brugerne fik for pengene i projektet.

Den gode erfaring fra eksemplet er

At opdele projektet i etaper. Så er det muligt at lave færre etaper af projektet, hvis der ikke opnås fuld finansiering.

At køre efter det fulde projekt fra starten. Det er god signalværdi i forhold til fondene at køre efter det fulde projekt.

Et alternativ til opdelingen i etaper ville f.eks. være optimeringer i installationer eller forbedringer af klimaskærmen alt efter typen af ekstern finansiering.

Det er vigtigt at være fokuseret på fondene fra starten, og det er væsentligt, at ansøger, *før* den første kontakt til fondene, forbereder sig så optimalt som muligt. Den optimale forberedelse indeholder mindst følgende punkter:

1. Klar og grafisk flot præsentation af projektet.
2. Godt samarbejde mellem relevante kræfter i kommunen omkring projektet.
3. God kontakt til relevante personer i fondssekretariatet.
4. Møder med fondssekretariaterne.

Evaluerings af møderne med fondene for at optimere præsentationen af projektet ved senere møder og møder med andre fonde.

1. Det er ligeledes nødvendigt at vide
2. Hvem i ansøgergruppen der skriver.
3. Hvem der står for kontakten med fondene osv.
4. Hvem man skal sende til fondene: Projektlederen, en mellemlider eller direktøren.
5. Hvor mange man sender af sted. I casen deltog alle tre personer i møderne med fondene.

Fonden RealDania – Fonden for det byggede miljø

Realdania støtter bredt forskellige initiativer, som hver på deres måde er med til at udvikle og forandre det byggede miljø i Danmark. For at et projekt kan få støtte, er det afgørende, at det har demonstrationsværdi.

Landsbyggefonden

Fonden varetager blandt andet forvaltning af grundkapital til offentligt støttet boligbyggeri samt administration for den almene boligsektor af pligtmæssige bidrag, og opkrævning af indbetalinger til landsdispositions-fonden m.v. Desuden forestår fonden analyseopgaver, den særlige driftsstøtte, støtte til renovering m.v. samt en garantiordning m.v.

Lokale- og anlægsfonden (LOA)

Fonden støtter idrætsfaciliteter, kulturhuse, faciliteter til spejder- og friluftsliv, biografer samt musik- og dansefaciliteter. Det gælder både udendørs- og indendørs faciliteter og dækker både nyopførelser, udbygning og nyindretning af eksisterende anlæg.

Nordea Fonden

Nordea-fonden støtter aktiviteter, der fremmer gode liv inden for områderne sundhed, motion, natur og kultur. Derudover uddeler fonden to gange årligt legater til studieophold i udlandet.

OPP-puljen

Offentligt Privat Partnerskab (OPP) er en relativt ny samarbejdsform i dansk regi. Det karakteristiske ved denne samarbejdsform er, at det offentlige ikke blot udbyder opførelsen af et anlæg eller en bygning, men at finansiering, design, etablering samt drift og vedligehold bliver koblet i ét samlet udbud.

OPS-Rejseholdet

Erhvervs- og Byggestyrelsen har nedsat et Rejsehold som et tilbud til kommuner og regioner, der overvejer at gå nye veje, når offentlige opgaver skal løftes. Rejseholdet besøger og sparrer med kommuner og regioner om mulighederne for offentlig-privat samarbejde (OPS) og tilbyder medfinansiering til konkrete projekter

Rockwool Fonden

The objectives of the Rockwool Foundation according to articles of Foundation §4 are: to support scientific, humanitarian, artistic, and/or social activities, and to contribute to improving environmental conditions and development in society.

Tilgængelighedspuljen

Formålet med puljen er at forbedre tilgængeligheden i offentligt tilgængelige bygninger med en borgerrettet servicefunktion, så personer med funktionsnedsættelse kan deltage i alle dele af samfundslivet på lige fod med andre.

Tilskud til byfornyelse og udvikling af byer

Kommunalbestyrelsen kan med henblik på at styrke grundlaget for private investeringer træffe beslutning om områdefornyelse i nedslidte byområder, i boligområder med store sociale problemer og i ældre erhvervs- og havneområder, som er udpeget som byomdannelsesområder efter § 11, stk. 5, nr. 4, i lov om planlægning, og som ikke umiddelbart kan omdannes på markedsvilkår. Beslutningen skal gå ud på at iværksætte og koordinere foranstaltninger, der fremmer udviklingen i byområdet.

Tips- og lottomidlerne

Tips- og Lottomidlerne har til formål at støtte aktiviteter af almennyttig og velgørende karakter samt aktiviteter inden for idræt, kultur, undervisning og oplysning.

Velux fonden

VELUX FONDEN er en almennyttig fond stiftet i 1981 af Villum Kann Rasmussen - grundlægger af bl.a. VELUX koncernen og andre firmaer ejet af VKR Holding, der har til formål at bringe dagslys, frisk luft og et bedre miljø ind i menneskers hverdag.