

BOLIGOFFENSIV I LANDDISTRIKTERNE

Grønne og sunde boliger i hele landet



DANSK
EL-FORBUND



LANDDISTRIKTERNES
FÆLLESRÅD

Cevea

TEKNIQ ARBEJDSGIVERNE

SYNERGI

Boligoffensiv i landdistrikterne: Grønne og sunde boliger i hele landet



Vi har et stort problem i Danmark. Forskellene mellem land og by er på nogle områder blevet så store, at det kræver handling for at reducere skævheden og fastholde sammenhængskraften, og sikre et Danmark i bedre geografisk balance. Det gælder ikke mindst ift. den meget store boligskævhed. Fra 2012 til 2022 er ejeren af en bolig på 140 kvm i Frederiksberg Kommune i gennemsnit blevet 7,5 mio. kr. rigere. En bolig på samme størrelse i Morsø Kommune er i samme periode i gennemsnittet blot blevet 200.000 kr. mere værd.

Den ulige udvikling er ikke kun et spørgsmål om friværdis og personlig formue. Den betyder også, at boligejere i landdistrikterne er langt mere sårbare over for stigende energipriser fx i kølvandet på en energikrise. Når boligværdier og indkomster typisk er lavere i landdistrikterne, bliver det forholdsvis dyrere og sværere at foretage grønne eller sundhedsforbedrende investeringer i sin bolig. Udviklingen gør det generelt mindre attraktivt at bo i landdistrikterne.

EU-KRAV OM ENERGIRENOVERINGER

Mens Danmark mangler en plan med konkrete virkemidler til at gøre hele den danske boligmasse grøn, er der anderledes ambitiøse toner fra EU. For EU er på vej med nye krav, samlet i Bygningsdirektivet (Energy Performance in Buildings Directive, EPBD), der bl.a. har til formål af mindske energiforbruget og det negative klimaaftryk fra bygninger gennem energirenoveringer. Det er fornuftigt. For mere end en tredjedel af vejen til klimaneutralitet i 2050 kan brolægges med energieffektiviseringer. De skal i høj grad findes i bygninger.

40 % af EU's energiforbrug og ca. en tredjedel af CO₂-udledningen herfra forbruges i en europæisk bygningsmasse, hvor tre ud af fire bygninger ikke er energieffektive og derfor udleder langt mere drivhusgas end nødvendigt.

Meget tyder derfor på, at det nye bygningsdirektiv vil omfatte krav om forbedring af bygninger op til givne energimærkeniveauer, såkaldte MEPS (Minimums Energy Performance Standard). Direktivet vil derfor understøtte

“ Forskellene mellem land og by er på nogle områder blevet så store, at det kræver handling for at reducere skævheden, fastholde sammenhængskraften og sikre et Danmark i bedre geografisk balance.

målsætningen om at accelerere den grønne omstilling – også i EU's ca. 260 mio. bygninger, hvoraf kun en meget lille del i dag er omfattet af krav om at mindske energiforbrug og CO2-udledning. EPBD vil også få positive konsekvenser for forsynings sikkerheden, økonomien, jobskabelsen, kvaliteten og værdien af bygningsmassen og ikke mindst det dårlige, sygdomsfremmende indeklima i mange bygninger.

Direktivet er samtidig en gylden mulighed for at udligne noget af ubalancen mellem land og by i Danmark. Det kan dog også blive en udfordring for boligejere i særligt landområderne, der bliver omfattet af kravet, hvis ikke det økonomiske fundament for at indfri kravene er på plads.

Kombinationen af lave boligværdier og indkomster betyder, at en gennemgribende energirenovering i boliger og bygninger nogle gange ikke er rentabel. Derudover er aldersgennemsnittet blandt boligejerne typisk højere i landområderne, ligesom der er en forventning om, at personer i alderen 65 år +, vil stige med 210.000 frem mod 2030.

Heraf vil godt 55.000 bo i provinskommuner og 48.000 i landkommuner. Det er særligt gruppen af ældre over 80 år, som vil stige. Det kan være en udfordring allerede inden boligejerne når pensionsalderen, fordi pensionsalder også påvirker lånemulighederne negativt i forbindelse med energirenoveringer.

I Danmark renoverer vi i forvejen for mindst 100 mia. kr. hvert år. Mere end hver fjerde danske boligejer har energiforbedret boligen det seneste år. Og hver tredje overvejer at energirenovere boligen i løbet af det kommende år. Samtidig vil mange bygninger få løftet deres energimærke, når de går fra olie- og gasfyr til fjernvarme eller varmepumpe.

Vi står derfor godt rustet til at efterleve kravene. Men der er et stort behov for at sikre rimelige finansieringsmuligheder og -vilkår i landområderne, hvis vi skal have hele landet med på den grønne omstilling af bygninger og sørge for, at ingen bliver efterladt på perronen.



Behov for handlingsplan og konkrete initiativer

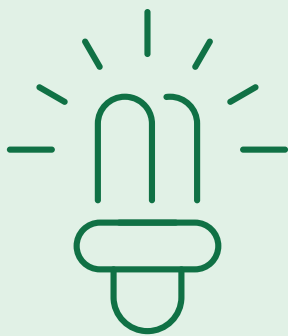
Det er Europa-Parlamentet, Europa-Kommissionen og Ministerrådet, der forhandler det endelige direktiv på plads. Det er dog op til de enkelte lande at beslutte, hvordan eventuelle krav fra EU skal gennemføres.

For at bane vejen for de nødvendige energirenoveringer i landdistrikterne foreslår vi derfor følgende initiativer:



1. Udarbejd en handlingsplan

Regeringen bør lave en handlingsplan for bedre, grønnere og sundere boliger i landdistrikterne. Både for at genoprette balancen mellem land og by, men også for at imødegå krav om energirenoveringer fra EU. En sådan plan kunne passende være en del af den varslede "landdistriktoffensiv" fra regeringen. .



2. Målret eksisterende statslige tilskudspuljer

Energirenoveringer er ofte en rigtig god forretning med en kort tilbagebetalingstid på investeringen. Men i landdistrikterne kan det være sværere at hente pengene hjem igen, fordi omkostningerne til energirenovering udgør en forholdsvis stor andel af ejendomsværdien. Det kan udfordre både muligheden for at optage lån, men også villigheden til at foretage større energirenoveringer.

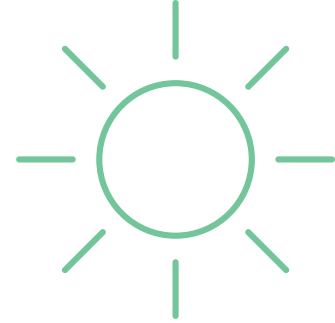
Eksisterende tilskudspuljer (energirenoveringspuljen, varmepumpepuljen, og skrotningsordningen) bør derfor i højere grad målrettes bygninger, hvor der er krav om renovering, samt bolig-ejere, som ikke har adgang til finansiering (på rimelige vilkår). Det kan gøres ved at anvende kriterier som geografi, indkomst og/eller energimærkning som fordelingsnøgle i tilskudspuljerne. Det kan f.eks. ske efter inspiration fra bredbåndspuljen, hvor der indføres en pointmodel, der tilgodeser bygninger med lavest energimærke, boliger i landzone/landsbyer i land- og yderkommuner og/eller husstande med lav gennemsnitsindkomst.

Det er vigtigt, at puljerne ikke løber tør for midler, som det er set i nogle tilfælde eksempelvis med fjernvarmepuljen. Midlerne bør derfor fremrykkes mest muligt. Derudover skal der afsættes flere midler til puljerne, som også bør forlænges frem til 2030.

3. Grønt renoveringsfradrag

Der indføres et grønt renoveringsfradrag, der er målrettet bygninger, som er underlagt renoveringskrav. Fradraget kan målrettes efter indkomst, ejendomsvurdering og geografisk placering i landdistrikterne mhp. i videst muligt omfang at ramme den målgruppe, der har størst behov for finansiering. Det gælder fx bygningsejere uden rimelig adgang til finansiering pga. bygnings-ejerens økonomi. Renoveringsfradraget bør minimum løbe frem til 2030, så det kan understøtte opfyldelse af EU-krav til bygninger.





4. Statsgaranterede lån til udskiftning af gas- og oliefyr samt energirenovering

Der kan i dag ydes statsgaranterede lån til udskiftning af gas- og oliefyr, hvor der er udfordringer med finansiering. Men ordningen fungerer dårligt i dag. Det skyldes, at ordningen for statsgaranti på udskiftning af gas- og oliefyr er vedtaget med et krav om, at lånet til udskiftning af varmekilde skal kunne rummes inden for 80 pct. af ejendommens kontantværdi. Det betyder i praksis, at statsgarantien kun er mulig for boligejere med en friværdi på mere end 20 pct. Har man det, vil man ofte kunne få lånet i enten pengeinstitut eller realkredit, og dermed ikke have brug for hjælpen.

VI FORESLÅR, AT:

- Kravet justeres, så det statsgaranterede lån kan rummes inden for 100 pct. af ejendommens kontantværdi.
- Statsgarantien udvides, så den gælder generel energirenovering og ikke kun udskiftning af gas- og oliefyr. Det kunne eksempelvis være lån til isolering, klimaskærmsrenovering herunder udskiftning af døre og vinduer samt de el-tekniske installationer.



5. Styrket rådgivning og information

Ud over økonomiske barrierer er der også brug for bedre rådgivning og information om, hvordan man kommer i gang med at energirenovere.

VI FORESLÅR, AT:

- De eksisterende rådgivnings- og informationsindsatser under Spar-energi.dk videreføres og målrettes, så de bedre rammer boligejere med ringe adgang til finansiering.
- Der etableres en task force, der vejleder og rådgiver om konvertering og energirenoveringer i landsbyerne på lokale borgermøder.
- Der bør oprettes enkelte decentrale kontorer rundt i landet, som er tæt på de borgere og landsbyer, der har behov for rådgivningen, f.eks. i forhold til etablering af fælles varmekilde, eller udvidelse af fjernvarmeområder i tilknytning til små eksisterende varmekilder, som har sværere ved at få udarbejdet et samlet projektforslag og økonomiberegninger ved fjernvarmeudbygning.



6. Flere almene seniorvenlige boliger skal sikre grøn boligrotation

I 2022 besluttede Folketinget at oprette Fonden for blandede byer. Som en del af aftalen afsatte man 10 mio. kr. i 2022-2023 til at etablere almene boliger i ø-kommunerne og på Bornholm samt 10 mio. kr. i 2022-2023 til at etablere almene boliger på de danske småøer. Puljen blev hurtigt tømt. Selv om behovet for seniorvenlige boliger er stort på øerne, er det ikke isoleret her. I mange landdistrikter og mindre bysamfund er det svært at få almene boligforeninger til at etablere lejeboliger – på trods af helt konkrete behov fra blandt andet de seniorer, som gerne vil blive i landsbyen tæt på deres netværk. Et tilstrækkeligt boligudbud til seniorer fremmer boligrotationen i landsbyerne, hvor flytninger er et vigtigt tidspunkt for i energioptimeringen af boligmassen i landdistrikterne. De huse, som seniorerne fraflytter i forbindelse med boligrotationen, opkøbes nemlig ofte af yngre familier med bedre økonomisk råderum til at gennemføre renoveringsprojekter.

VI FORESLÅR AT:

- Udvide puljen til etablering af almene boliger med 20 mio. kr., som øremærkes etablering af almene boliger på øer og i landsbyer op til 2.500 indbyggere i landdistrikterne.
- Udvide puljen til etablering af almene boliger med 20 mio. kr., som øremærkes opkøb af ældre parcelhuse med henblik på at omdanne dem til en eller flere energieffektive almene boliger (kan også indgå som f.eks. et forsøgsprojekt under Landsbyggefonden).



7. Garantistillelse for renoveringer med begrænset finansieringsadgang

Der bør etableres et partnerskab mellem landdistrikter, statslige myndigheder og den finansielle sektor om at udforme en finansieringsmodel, der håndterer udfordringer med finansiering af grønne tiltag i landdistrikterne. Dette kan eksempelvis finansieres med allerede afsatte midler i Danmarks Eksport- og Investeringsfond (EIFO).



8. Øge og målrette puljen til landsbyfornyelse

Puljen til landsbyfornyelse har igen en længere årrække været med til at forskønne og udvikle mindre byer i landdistrikterne. Midler, som kun bliver vigtigere i takt med, at et nyt bygningsdirektiv implementeres. Midlerne i puljen til landsbyfornyelse kan søges af en lang række kommuner (forudsat kommunal medfinansiering) til bl.a. nedrivning af nedslidte boliger og erhvervsbygninger, tilskud til klimaskærmsrenovering og opkøb af nedslidte ejendomme mhp. istandsættelse eller nedrivning. Desuden kan puljen også anvendes til områdefornyelse, hvor et attraktivt bymiljø mellem husene kan øge attraktiviteten og tilflytningen i et område, og dermed fremme bygningsrenoveringer ved tilflytning. Desværre er den nuværende økonomiske ramme langt fra nok ift. behovet, ligesom det kan være svært at skaffe den nødvendige kommunale medfinansiering i økonomisk trængte kommuner.

VI FORESLÅR, AT:

- Midlerne til landsbyfornyelse øges fra nuværende 100 mio. kr. årligt til 330 mio. kr. årligt i en 10-årig periode.
- Den statslige refusionsprocent for landsbyfornyelse øges fra 60 pct. til 80 pct.

9. Energimærkning og renoveringspas

Det er en væsentlig barriere for energirenoveringer, at størstedelen af danske bygninger ikke har et energimærke (kun omkring ca. 40 pct. af boligerne i Danmark har i dag et energimærke). Energimærket giver boligejeren indblik i bygningens energimæssige stand, og anviser forslag der kan forbedre mærket.

VI FORESLÅR, AT:

- Der tilbydes gratis energimærkning af huse i landdistrikter uden udsigt til at blive en del af fjernvarmenettet. I forbindelse med udarbejdelsen af energimærke, bør der udarbejdes en energirenoveringsplan for, at bygningen kan leve op til eventuelle krav om energimæssig ydeevne.



10. Afsæt midler til etablering af varmefællesskaber i mindre landsbyer uden fjernvarme

Finansiering af varmepumper i landdistrikter uden for fjernvarmenettene kan være en udfordring, som bl.a. termonet kan være med til at løse. Pt. er erfaringerne med termonet imidlertid begrænsede, og økonomien kan mange steder være usikker, ligesom der mangler klarhed omkring fjernvarmeselskabernes muligheder for at engagere sig i området.

VI FORESLÅR, AT:

- Der etableres en rådgivningsenhed, som kan vejlede, rådgive og hjælpe med at udarbejde projektforslag til mere bæredygtige varmeløsninger i lokalsamfundene. Alternativt bør der etableres en pulje på 20 mio. kr. som kan søges af lokalsamfund og kommuner i fællesskab, til landsbyer uden udsigt til fjernvarme, men hvor borgerne i landsbyen ønsker at gå sammen om en fælles eller kollektiv varmeløsning.





DANSK
EL-FORBUND



LANDDISTRIKTERNES
FÆLLES RÅD

Cevea 

TEKNIQ ARBEJDSGIVERNE

SYNERGI