



Energistyrelsen

Notat om energiforbedringer i yderområder

Kontor/afdeling
Center for Erhverv og
Energieffektivitet

Dato
21. juni 2016

J nr. 2016-787

/mra, hlm

Som en del af BedreBolig-initiativet er der i nærværende notat set på om særlige forhold gør sig gældende i forhold til energistandard og -renovering i yderområder – dvs. områder eller kommuner, der kan forventes at have udfordringer med fraflytning og lave ejendomspriser set i forhold til fx København og Århus.

I notatet vises først simpel statistik for energistandard og bygningsrenovering i yderområder. Dernæst beskrives kort tre politiktiltag, der kan have – omend indirekte – relevans for energiforhold i netop yderområder. Overordnet viser notatet, at der er relativt mange bygninger med dårligt energimærke i "yderkommuner". Samtidig er den umiddelbare vurderinger, at bygninger i yderområder renoveres i samme omfang som i andre områder af landet. De tre politiktiltag er kendetegnet ved at have bredere formål end energibesparelser i yderområder.

Energistyrelsen

Amaliegade 44
1256 København K

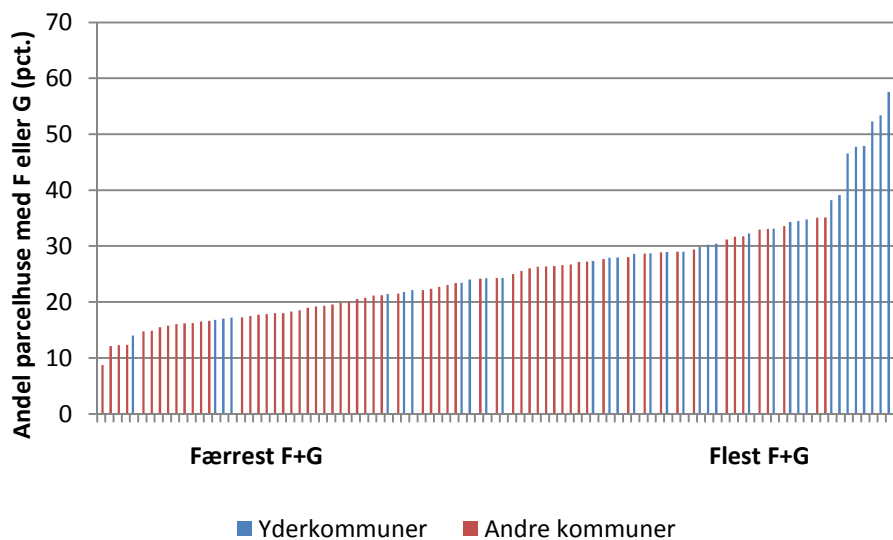
T: +45 3392 6700
E: ens@ens.dk

www.ens.dk

Statistik om energistandard og renovering i yderområder

Figur 1 viser, at der er relativt flere bygninger med dårlig energistandard i nogle yderkommuner¹.

Figur 1. Andel parcelhuse med energimærke F eller G i ”yderkommuner” og andre kommuner



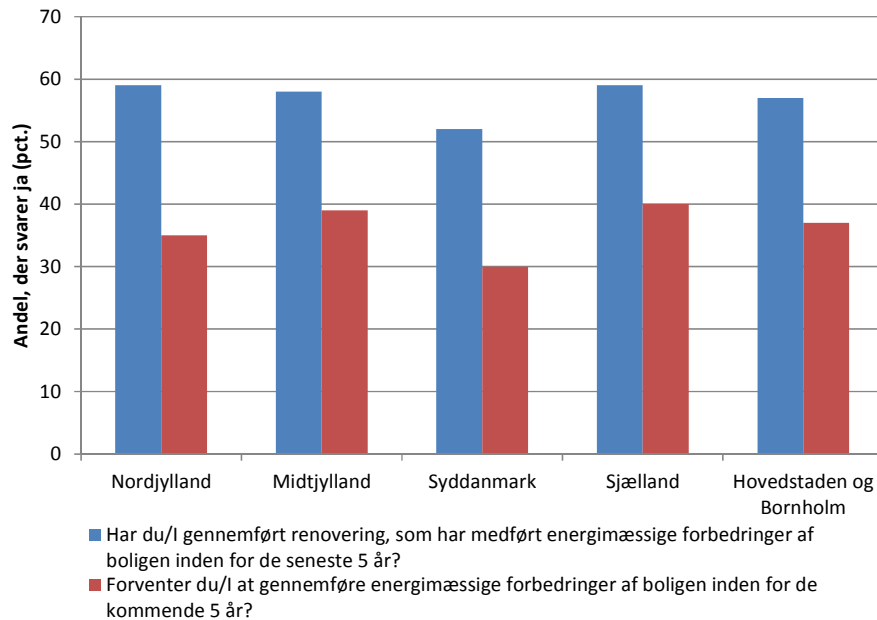
Kilde: Energimærkedata og BBR.

Anm.: Definitionen af yderkommuner er fra De økonomiske Råd (se fodnote 6). De syv kommuner med en F-og-G-andel over 40 procent er Ærø, Langeland, Samsø, Lolland, Læsø, Guldborgsund og Vordingborg.

I en spørgeskemaundersøgelse blandt ejere af enfamiliehuse kan der ikke findes væsentlige regionale forskelle på, hvor hyppigt husejere i forskellige regioner har gennemført, eller planlægger at gennemføre energirenoveringer, jf. figur 2. Dog er der lidt færre husejere i Region Syddanmark, der har gennemført eller vil gennemføre forbedringer. Bemærk, at Region Hovedstaden ikke skiller sig ud med relativt mange energiforbedringer.

¹ I de statistiske opgørelser ses på enten landets fem regioner eller på yderkommuner. Definitionen af en yderkommune er taget fra De økonomiske Råd, nemlig som kommuner hvor ”medianborgeren” har mere end ½ times kørsel til centrum af en by med 45.000 indbyggere. Statistik baseret på både regioner og kommuner er mere aggregeret end ønskeligt, da en kommune samlet set måske kan klare sig godt, mens mindre landsbyer i kommunen måske er præget af fraflytning og lave ejendomspriser. Begrundelsen for alligevel at bruge aggregerede geografiske områder er, at man trods alt må forvente, at en stor del af yderkommunerne har flere problemer med fraflytning og lave ejendomspriser end fx København og Århus.

Figur 2. Andel af husejere, der har gennemført/vil gennemføre energirenoveringer de seneste/eller kommende 5 år, fordelt på regioner



Kilde: Undersøgelse foretaget af Analyse Danmark for Energistyrelsen.

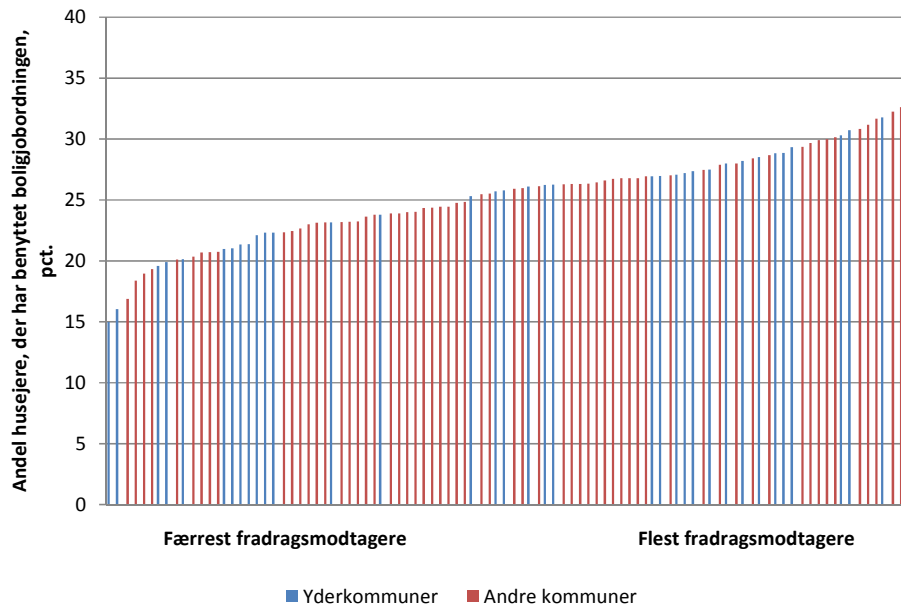
Den regionale opdeling er geografisk set grov, og det kan ikke udelukkes, at husejere i nogle mindre landsbyer renoverer deres ejendom langt mindre end på regionalt plan eller på landsplan.

Gennem boligjob-ordningen kan husejere få fradrag for energiforbedringer, men også for andre tjenester i hjemmet. Energiforbedringer udgør dog en stor del af de samlede fradrag, og udnyttelsen af fradrag er derfor en indikation af, om der er forskel på energirenoveringer i kommuner. Andelen af husejere, der har udnyttet boligjob-ordningen i forskellige kommuner, er derfor vist i figur 3.

Der er måske en lille tendens til, at der er relativt mange yderkommuner, hvor få har udnyttet ordningen, men hovedtrækket er, at der ikke er klar sammenhæng mellem yderkommuners og andre kommuners udnyttelse af ordningen.²

² Andre beregninger underbygger dette: Ses på fradrag i kroner og ører, er der næsten er sammenfald mellem andelen af landets husejere i yderkommuner (29,5 procent) og andelen af de samlede fradrag, der modtages i yderkommuner (28,9 procent).

Figur 3. Andel husejere der har udnyttet Boligjob-ordningen i hver kommune



Kilde: Skatteministeriet (2015): "Boligjobordningen, evaluering", http://www.skm.dk/media/1225414/boligjobordning_evaluering_120515.pdf, tabel 4,9 (data for samtlige kommuner leveret af Skatteministeriet).

Samlet set peger figur 2 og 3 således ikke på, at bygningerne i yderområder bliver renoveret og energiforbedret i mindre omfang end i andre områder. På den anden side kunne den relativt høje forekomst af boliger med dårlig energistandard i yderområder (figur 1) antyde, at der fandtes større behov (eller flere hensigtsmæssige muligheder) for energirenoveringer i yderområder.

Initiativer med relevans for energiforbedringer i netop yderområder

Tre initiativer er beskrevet nedenfor. Initiativerne retter sig ikke direkte mod energiforbedringer i yderområder, men er valgt som de tiltag, der ikke desto kan medføre energibesparelser i *netop* yderområder: Initiativerne kan bidrage til at øge ejendomspriserne i yderområder, og højere ejendomspriser kan gøre det lettere for nogle boligejere at låne til energirenovering.

Pulje til landsbyfornyelse: Puljen er på 200 mio. kr. i 2014 og 2015 og forventes at blive på ca. 55 mio. kr. pr. år fra 2016 til 2020. Puljen kan bruges til støtte til nedrivning eller renovering af bygningerne i dårlig stand. Puljen kan bruges i kommuner med mindre byer.

Langt de fleste af midlerne i puljen bruges til nedrivning. Der er, så vidt det skønnes, tale om bygninger, der har stået tomme i flere år og er i så dårlig stand, at de reelt er ude af markedet. Nedrivningen af de dårlige bygninger kan have gavnlig effekt på omgivelserne, fordi bygningerne ikke længere skæmmer naboområdet. Denne "forskønnelseseffekt" kan have afsmittende effekt på boligpriserne. Der kan



dog ikke forventes en effekt på boligpriserne via et mindsket boligudbud, idet de nedrevne boliger jo netop typisk ikke er alternativer på ejendomsmarkedet. Højere ejendomspriser kan gøre det lettere for nogle boligejere at låne til renovering af boliger.

Kommunerne forvalter midlerne i puljen med stor metodefrihed. At de vælger at bruge midlerne til nedrivning fremfor renovering, kan måske ses som et udtryk for, at de vurderer, at nedrivning har den største positive afsmitning på yderområderne.

Fleksboligordningen: Ordningen giver mulighed for at ophæve bopælspligten så helårshuse kan bruges som sommerhuse.

I princippet må det forventes, at ordningen hæver ejendomspriserne, ganske enkelt ud fra den betragtning, at den større frihed kan tiltrække flere købere. Højere ejendomspriser kan gøre det lettere for nogle boligejere at låne til renovering af boliger.

Derudover kan ordningen mindske behovet for opvarmning, og derfor mindske behovet for energirenoveringer, hvis de omfattede boliger fremover primært kun bruges om sommeren.

Nedrivning af almene boliger: I aftalen fra 2014 om udmøntning af Landsbyggefondens midler blev fastsat en ramme på 600 mio. kr. samlet i 2015-2018 til nedrivning af almene boliger. Nedrivningsaktiviteten er dog bremset, for at undgå at rive bygninger ned, der kunne huse flygtninge. Puljen kan/kunne bruges overalt i landet, men det nævnes specifikt, at midlerne kan bruges til boliger i yderområder, hvor der er udlejningsvanskeligheder.

Det skønnes, at langt størstedelen af midlerne i de foregående år faktisk har været brugt til nedrivning af boliger i yderområder. Det deraf følgende mindskede boligudbud kan have hævet ejendomspriserne og kan derfor have gjort det lettere for nogle boligejere at låne til renovering.

Konkret værktøj til kommuner: Endelig kan det nævnes, at Statens Byggeforskningsinstitut netop har udarbejdet et kort³, som det er tiltænkt, at fx kommuner kan bruge til målrette indsatsen for at fremme energirenovering. Kortet kombinerer bl.a. oplysninger om bygninger med oplysninger om beboere.

³ Statens Byggeforskningsinstitut, AUC (2016): "Parcelhusatlas – En kortlægning af parcelhuse og deres ejere", SBI 2016:16.