

BedreBolig
BESPARELSEN BETALER



Information til finanssektoren om BedreBolig

En ny ordning til at fremme energigrenovering af boliger

Februar 2014

Danske boliger skal være mere energieffektive

BedreBolig er en ny ordning, som skal gøre det enklere og mere overskueligt for danske boligejere at energirenovere. Formålet er at fremme energirenovering ved at give boligejerne mulighed for en samlet, kvalificeret rådgivning til at energiforbedre og dermed fremtidssikre boligen.

En ny ordning – BedreBolig – skal medvirke til at fremme energirenovering af private boliger og rydde barrierer af vejen for boligejerne ved at gøre det muligt for dem at få helhedsrådgivning hos særligt uddannede BedreBolig-rådgivere.

Ordningen er etableret som en del af regeringens Vækstplan DK fra februar 2013. Den indgår i indsatsen for at skabe vækst og grøn omstilling, og ordningen er vedtaget med bred politisk opbakning i april 2013. Energistyrelsen er ansvarlig for at udvikle og administrere ordningen.

Behov for rådgivning til boligejerne

Hele 40 % af den energi, vi bruger i Danmark, bliver brugt i bygninger, primært til opvarmning. Ser man på husholdningerne alene, er det 80-85 % af deres energiforbrug, der går til opvarmning, mens resten anvendes til elforbrugende apparater.

Hvis de danske boliger renoveres til en bedre energistandard end i dag, vil Danmark blive mindre afhængig af fossile brændstoffer, mens boligejerne vil opnå lavere energiregninger, bedre indeklima og et fremtidssikret hjem i forhold til energiforbrug.

Men energirenovering sker ikke af sig selv – af gode grunde. Det er et fagligt kompliceret område, hvor boligejerne skal overskue, hvilke projekter i boligen der er mulige og fordelagtige at gennemføre, hvordan de finansieres, og hvordan de påvirker økonomi, boligens udseende og den daglige komfort. Dertil kommer, at energiforbedringerne ofte skal indpasses med andre ønsker og planer for boligen, hvilket kan gøre projekterne omfattende.

Ved at sikre boligejerne adgang til kvalificeret faglig rådgivning har de mulighed for i højere grad at træffe de rette beslutninger og føre relevante energiforbedringer af boligen ud i livet. Med BedreBolig bliver det muligt for boligejerne at købe netop en sådan faglig rådgivning – både når energimæssige forbedringer er det primære mål med renoveringen, og når energiforbedring skal indtænkes som en del af almindelig modernisering og vedligeholdelse af boligen.

Med BedreBolig har boligejerne mulighed for at få kvalificeret rådgivning gennem hele den proces, der er forbundet med at renovere boligen på en energirigtig måde. BedreBolig er udviklet af Energistyrelsen i tæt dialog med markedets aktører, og hensigten er, at ordningen skal fungere på markedsvilkår.

Finanssektoren – en central aktør for BedreBolig

Finanssektoren spiller en afgørende rolle i forhold til at finansiere energitiltag i boliger. Samtidig er der mulighed for, at energirenovering kan spille en rolle i at fremtidssikre boligmassen.

Det kan skabe nye muligheder for finanssektoren, hvis boligejerne i højere grad optager lån til energirenovering fremfor lån til fx forbrug. Dels giver energirenovering potentiale for at sikre værdien af boligerne og dermed også af det pant, finanssektoren har givet lån i. Dels medfører energirenovering ofte lavere varmeudgifter hos boligejeren og giver samtidig potentiale for en sundere driftsøkonomi hos boligejerne.

Med andre ord er der mulighed for, at energirenovering kan spille en rolle i at fremtidssikre den belånte boligmasse, og samtidig understøtte sektorens ønske om mere solide kunder rent økonomisk.

Finansiering – vigtigt i rådgivningen

Boligejeren har som regel behov for en lånevurdering til finansiering af sine investeringer i energiforbedringer. Derfor er penge- og realkreditinstitutter centrale aktører i BedreBolig. Den finansielle rådgiver er boligejerens naturlige kontaktpunkt i forbindelse med rådgivning om investeringer i boligen og dermed også i forhold til at opnå både langsigtede og kortsigtede økonomiske effekter af at energirenovere.

Den finansielle sektor har derfor deltaget aktivt i udviklingen af BedreBolig i løbet af 2013. En række finansielle institutioner er allerede opmærksomme på potentialet, og deres

forskellige tiltag og kampagner understøtter dermed målet for BedreBolig-ordningen, nemlig at gøre det lettere og mere attraktivt for boligejerne at energirenovere.

BedreBolig-ordningen skal være en markedsdrevet ordning. Derfor er der stor fokus på, at ordningen kan bruges i private koncepter, fx ved at BedreBolig-rådgivere kan levere ydelser til boligejere i samspil med andre ordninger.

I lanceringen og markedsføringen af BedreBolig deltager mange forskellige aktører. Der er lagt op til, at kommunerne i samarbejde med finanssektoren, energiselskaber m.fl. spiller en væsentlig rolle i at understøtte ordningen og præsentere den for boligejerne.



BedreBolig
BESPARELSEN BETALER

BedreBolig-plan skal give overblik

En målrettet BedreBolig-plan er et centralt dokument i BedreBolig-ordningen. Den udarbejdes af BedreBolig-rådgiveren og fortæller, hvordan boligen kan energirenoveres, og hvilke fordele og besparelser, det resulterer i. BedreBolig-planen udformes, så boligejer og pengeinstitut kan bruge den som grundlag for dialogen om finansiering.

Som en del af den kortlægning BedreBolig-rådgiveren tilbyder, får boligejeren en BedreBolig-plan. I denne plan indgår der et budget, som er direkte målrettet finanssektoren, og hvis indhold er udviklet i samarbejde med denne.

Hensigten er, at boligejeren kan tage planen med i penge- eller realkreditinstituttet, som kan bruge budgettet til at vurdere grundlaget for långivning til energirenoveringen. Budgettet giver sikkerhed for, at vurderingen er foretaget af en rådgiver, der er godkendt af Energistyrelsen, og at beregningerne er baseret på et godkendt grundlag. Det kan lette lånevurderingen og gøre det enkelt for boligejere og deres penge- eller realkreditinstitut at danne sig et overblik over den samlede økonomi i forbindelse med renoveringen.

Budgettet vil både indeholde forventet størrelse af investeringen til energirenoveringen samt den forventede årlige besparelse på varmeudgifter, hvilket samlet giver indblik i påvirkningen af boligejerens driftsøkonomi. Beregningen af boligejerens besparelspotentiale baserer sig på den enkelte boligejers faktiske forbrug, og leverer hermed et godt fundament for vurderingen af boligejerens driftsøkonomi.

Derudover giver budgettet overblik over omfanget af det arbejde, boligejeren ønsker at få udført, og

det kontraktmæssige og tekniske grundlag, rådgivningen er givet på. Det vil blandt andet være angivet, om boligejeren ønsker at dokumentere boligens energimæssige forbedring ved at få udarbejdet et energimærke i forbindelse med rådgivningen.

BedreBolig-planen tydeliggør dermed over for boligejeren og pengeinstituttet, hvilke boligmæssige forbedringer og hvor store energibesparelser der kan opnås, samt hvilket grundlag planens budget baserer sig på. BedreBolig-planen er således et godt udgangspunkt for samtalen mellem pengeinstituttet og boligejeren om mulighederne for finansiering af energirenovering.



BedreBolig-rådgivere på uddannelse

Som led i BedreBolig uddannes en række aktører inden for byggeriet til at blive BedreBolig-rådgivere. De hjælper boligejerne med at finde de rette energireoveringsløsninger og tilbyder også at styre selve byggeprocessen. Aktører, der kan blive BedreBolig-rådgivere, omfatter fx arkitekter, ingeniører, bygningskonstruktører og håndværkere med efteruddannelse inden for energireovering.

Der er udviklet en ny, skræddersyet uddannelse, som skal sikre, at BedreBolig-rådgiverne har tilstrækkelig energifaglig viden at basere deres rådgivning på. På uddannelsen kvalificeres aktørerne til at kunne kortlægge mulighederne for energibesparende tiltag med udgangspunkt i boligejerens ønsker og behov, samt at beregne besparelserne og afklare øvrige fordele for boligejeren. Desuden styrkes de i at kunne yde byggeledelse og tilsyn.

Virksomheder, der har en eller flere medarbejdere med en bestået BedreBolig-uddannelse, og som derudover har et godkendt kvalitetsstyringssystem, kan godkendes af Energistyrelsen til at levere ydelser under ordningen og kan markedsføre sig selv som BedreBolig-rådgivere. De specifikke krav til BedreBolig-rådgivere fremgår af www.BedreBolig.dk.

Der uddannes flere hundrede BedreBolig-rådgivere med henblik på lancering af BedreBolig på landsplan. Efterhånden som rådgiverne bliver uddannet, vil de fremgå af en liste på www.BedreBolig.dk, som kan bruges af boligejerne til at kontakte en BedreBolig-rådgiver.



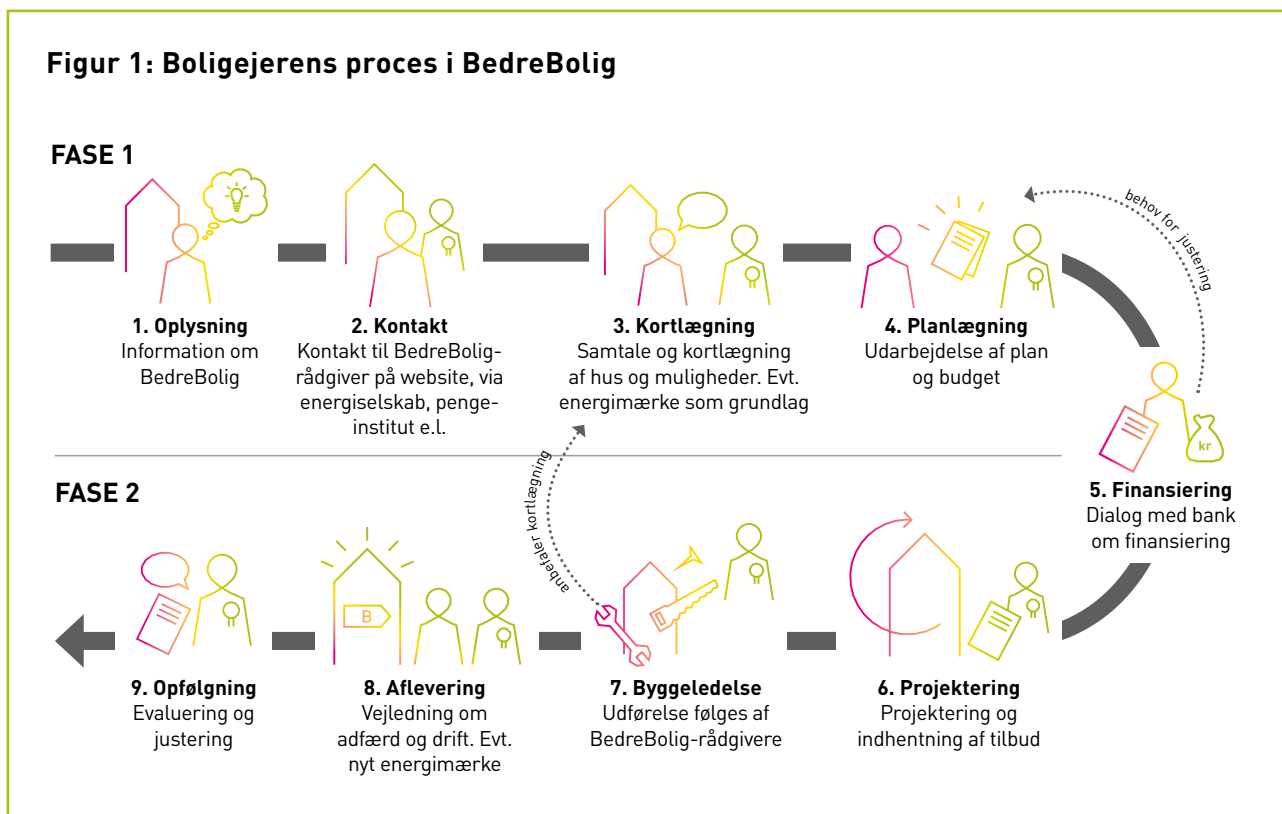
BedreBolig-rådgivningens indhold

BedreBolig omfatter en samlet proces, som uddannede BedreBolig-rådgivere kan tilbyde boligejerne. Målet er bedre overblik og lettere boligrenovering for boligejerne ved at forankre rådgivningen ét sted.

En samlet BedreBolig-rådgivning omfatter hele processen fra den indledende dialog mellem BedreBolig-rådgiver og boligejer over en kortlægning af boligens potentiale til et afsluttet

projekt og opfølgning. Boligejeren bestemmer naturligvis selv, hvor mange ydelser der købes.

Den samlede proces fremgår af figuren nedenfor.



Den finansielle rådgiver er boligejerens naturlige kontaktpunkt i forbindelse med rådgivning om investeringer i boligen, herunder også investeringer i energirenovering.



BedreBolig
BESPARELSEN BETALER

Energien påvirker boligens værdi

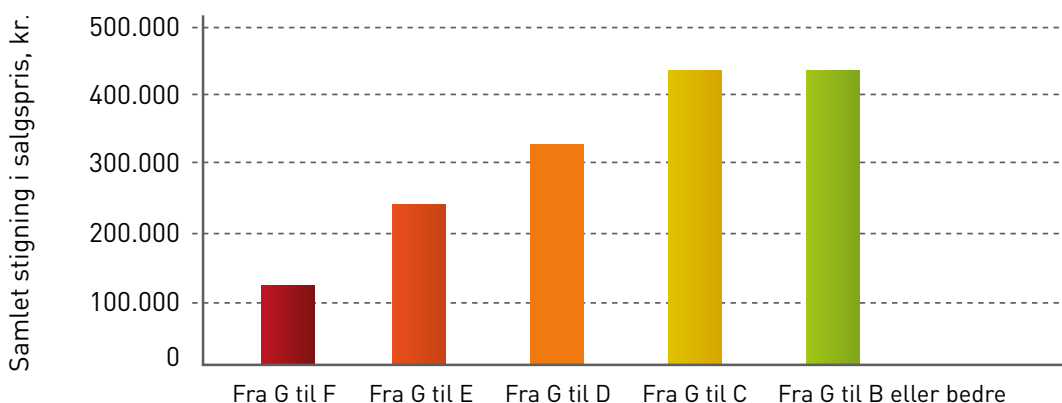
En boligs energitilstand påvirker i mange tilfælde boligens værdi. Energimærket spiller her en afgørende rolle og har en klar kobling til den nye BedreBolig-ordning.

Boligejeren kan forbedre sin økonomi via energibesparende tiltag, da faldet i energiudgifterne i mange tilfælde kan være større end udgifterne til afdrag på lån til energirenoeringen. Desuden vil boligens kvalitet ofte blive forbedret ved et bedre indeklima med mindre træk og kulde mv. Sammen med lavere omkostninger til opvarmning giver dette mulighed for, at boligen bevarer eller endda øger sin salgsværdi.

Der kan ikke gives faste regler for, hvor meget en konkret bolig vil stige i værdi, hvis den energirenoeres, men en analyse af salgspriser på enfamiliehuse fra Statens Byggeforskningsinstitut viser en tendens til, at et bedre energimærke medfører en højere salgspris for boligen, se figur 2.

Det konkrete omfang af fordelene ved energirenoering og et bedre energimærke i en salgssituation afhænger naturligvis af konkrete forhold som boligens beliggenhed, øvrige standard mv.

Figur 2: Gennemsnitlig beregnet merpris ved forbedret energimærke



Kilde: SBI 2013:06 Om sammenhæng mellem energimærkning og salgspris, Netværk for Energirenoering. Udarbejdet for Energi styrelsen

Figuren viser, hvilken merpris der kan opnås for et typisk hus på 140 m² med energimærke F til A sammenlignet med prisen, hvis huset kun havde energimærke G. Priserne er renset for forhold som beliggenhed, opførelsesår, opvarm-

ningsform mv. Den beregnede højere salgspris gælder som et gennemsnit for tusindvis af handlede boliger. For konkrete boliger kan prisforskellene være større eller mindre end dette gennemsnit.

Kobling til energimærket

BedreBolig-ordningen er ikke det samme som energimærkningsordningen. Energimærkningen mærker boligen fra A til G og benyttes primært ved handel af boliger. Den giver en fuldstændig kortlægning af boligens energimæssige tilstand, samt et overblik over de samlede forslag til energiforbedrende og -besparende tiltag. Beregningerne i energimærket er baseret på et teoretisk beregnet forbrug, for at boligkøbere kan sammenligne boligens energiforbrug uanset beboernes livsstil og vaner.

BedreBolig fokuserer derimod på at kortlægge mulige energimæssige forbedringer, der er relevante for præcis den givne boligejer. Der er dermed fokus på boligejernes faktiske forbrug, konkrete behov og ønsker om boligforbedringer.

Et gyldigt energimærke kan danne grundlag for det arbejde, som BedreBolig-rådgiveren leverer. BedreBolig-rådgiveren vil endvidere være forpligtet til at spørge boligejeren, om vedkommende ønsker at få et energimærke ud af et BedreBolig-forløb – eller få et eksisterende energimærke forbedret – for at dokumentere husets nye energitilstand. Her vil data fra kortlægningen i BedreBolig kunne indgå.



BedreBolig
BESPARELSEN BETALER

Fordele for boligejeren ved energirenovering

Boligejeren har mulighed for at opnå flere forskellige fordele ved en mere energirigtig bolig. Der er samtidig mange forskellige anledninger til, at penge- eller realkreditinstituttet kan komme i dialog med boligejeren om energirenovering.

Der er i Danmark omtrent 1.043.000 enfamiliehuse beboet af husets ejer. De 870.000 af husene er opført før 1980 og dermed for de flestes vedkommende renoveringsparate. Skønsmæssigt har godt halvdelen af boligejerne nok friværdi i boligen til at kunne optage realkreditlån, der evt. kan finansiere en energirenovering.

Varmeforbruget i boligen

Oftest ved de fleste bilejere, hvad en liter benzin koster, og hvad deres bil kører på literen. Men de færreste husejere ved, hvad huset "kører på literen". Her er nogle tommelfingerregler om varmekonsumet i enfamiliehuse:

- Det varierer meget, hvor stor energiregningen er i forskellige typer af boliger. Hvis man vil opvarme ældre boliger, der ikke er energirenovet til en behagelig indetemperatur på 20-21 grader i hele huset, vil det typisk koste 9-10 gange så meget som at opvarme et nybygget hus til samme indetemperatur med samme opvarmningsform.
- I ældre huse er det ikke et særsyn med energiregninger på over kr. 25.000 om året. Ser man på naturgasopvarmede huse alene,

er den gennemsnitlige energiregning ca. 16.000 kr. pr. husstand¹. Opvarmes der med andre energikilder som olie og el, vil det som tommelfingerregel være henholdsvis omkring 25 procent og over 100 procent dyrere at opvarme boligen. I boliger, der opvarmes med fjernvarme eller varmepumpe, vil det omvendt typisk være billigere end for gas – henholdsvis ca. 25-30 procent og ca. 15 procent.

- I praksis sker det ofte i de dårligst isolerede huse, at husejeren lever med en lavere indetemperatur end 20-21 grader og evt. helt undlader at opvarme dele af boligen for at spare på varmen. Det giver en dårligere boligkvalitet og ringere udnyttelse af boligen.

Det må forventes, at energipriserne vil stige i de kommende år, hvilket gør varmekonsumet til en stadig tungere post i boligejernes budget.

¹ Kilde: HMN Naturgas. Tallet gælder for kunder hos HMN Naturgas, 2012.

Ønsker man som boligrådgiver i finanssektoren at indlede en dialog med boligejeren omkring energimæssig forbedring af boligen, er der oplagte muligheder i forbindelse med rådgivning i følgende situationer:

1. Ved boligejerens køb af bolig

Når boligejeren vil tale om lån til ny bolig, kan det være en oplagt mulighed for at se på de forventede energiomkostninger i boligen og drøfte, om der er grundlag for at investere i energiforbedringer.

2. Ved ombygning, modernisering og vedligeholdelse

Hvis boligejeren skal låne til renovering alligevel, kan det være en god ide at drøfte med boligejeren, om energiforbedringer kan tænkes med ind, og om det kan give fordele.

3. Ved udsigt til salg af bolig

Når boligejeren forventer at skulle sælge inden for en kort årrække, kan visse boliger gøres lettere at sælge til den ønskede pris, hvis der investeres i energiltag og et opdateret energimærke forud for salg.

4. Ved låneomlægning

Dialog om låneomlægning kan føre til videre dialog om renovering mellem finansieringsinstitut og boligejer, herunder energirenovring.

5. Ved investering af frie midler

Ofte kan boligejeren få et bedre afkast af sin investering ved at energirenovere end ved at sætte pengene i banken, og energirenoveringsmulighederne kan indgå i rådgivning om formuepleje. Måske kræves der delvis finansiering, hvor boligejeren kommer med nogle af pengene kontant og låner resten i sit pengeinstitut.

Boligejerens mulige fordele



Mindre energiforbrug og lavere varmeregning



Øger boligens værdi



Klimarigtig og med på klimabølgen



Bedre indeklima



Mindre påvirket af fremtidige prisstigninger på energi

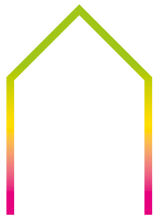


Forbedringer kan delvist finansieres ved sparet energi

Behov for yderligere information?

Læs mere om ordningen på www.BedreBolig.dk. Du kan her tilmelde dig nyhedsbrevet om BedreBolig. Du kan også kontakte Energistyrelsen vedr. ordningen på info@bedrebolig.dk.





BedreBolig
BESPARELSEN BETALER



Februar 2014

BedreBolig
Energistyrelsen
Amaliegade 44
1256 København K

BedreBolig.dk