



GI & Bygherreforeningen, maj 2011

Renovering på dagsordenen: Interessentanalyse

Analyserådgiver Martin Troelsgaard, Advice A/S

Indhold

1. Metode og analysegrundlag
2. Interessenternes perspektiver på reovering
3. Væsentligste barrierer og forslag til tiltag
4. Sektoropdelte barrierer og forslag til tiltag
5. Igangværende aktiviteter
6. Interessenternes input til dagsordensætning
7. Opsamling

1. Metode og analysegrundlag

1. Metode og grundlag

- **Desk research på 25 interessenter**
 - Websites
 - Pressemeddelelser/indlæg i dagblade og fagblade
 - Artikler
 - Interessenternes eget materiale/udgivelser vedr. renovering
- **Opfølgende kvalitative telefoninterviews**
 - **Emner:** Egne dagsordner/fokus på renovering, barrierer og vigtigste tiltag, input til dagsordensætning, viden om aktiviteter og potentielle bidrag.
 - **Indtrykket:** Stor interesse ift. deltagelse, engagerede og stor velvillighed ift. at hjælpe med cases, publikationer mm.

1. Medvirkende interessenter

Organisation	Interview
Danske ARK	Christian Lerche, Direktør
FRI	Henrik Garver, Adm.direktør
Dansk Byggeri	Michael H. Nielsen, Direktør
DI Byggematerialer	Bjarke Fjelsted, konsulent
Håndværksrådet	Henrik Lilja, Energipolitisk konsulent
BAT kartellet	Gunde Odgaard, Sekr.leder
Tekniq	Niels Jørgen Hansen, Adm. Dir.
COWI A/S	Stig P. Christensen, Udviklingsdirektør
Bygningsarv	Thomas Martinsen, Direktør
Arkitema	Thomas Carstens, Partner
MT Højgaard	John Sommer, Sektionsdirektør
Rockwool	Susanne Kuehn, Chefkonsulent
Velux Group	Torben Thyregod, Arkitekt
Kunstakademiets Arkitektskole	Anne Beim, Centerleder
Teknologisk Institut	Peter Bachmann Vestergaard, Centerleder
SBI	Thorkild Ærø, Direktør
Akademisk Arkitektforening	Natalie Mossin, Formand
Konstruktørforeningen	Gert Johansen, Formand
Concito	Martin Lidegaard, Formand
Landsbyggefonden	Birger Kristensen, Sekretariatschef
Realdania	Hans Peter Svendler, Direktør
EBST	Søren Tegen Pedersen, Vicedirektør
Boligselskabernes Landsforening	<i>Interviewaftale ikke mulig. Input baseret på desk research.</i>

1. Terminologi

1. Vedligeholdelse

- Renoveringstiltag, der har til formål at bevare en bygnings medfødte tilstand. Løbende vedligeholdelsesopgaver
 - Successive reparationer af enkelte bygningsdele
 - Successive udskiftninger af enkelte bygningsdele
 - Periodiske hovedreparationer, der omfatter flere forskellige bygningsdele (fx med 30-50 års mellemrum).

2. Forbedringer/moderniseringer

- Renoveringstiltag der har til formål at forbedre bygningers medfødte standard til en tidssvarende standard, hvor eksisterende bygningsdele erstattes med bedre komponenter og elementer
 - Herunder hører forskellige typer **energirenovering** såsom isolering. Andre forbedringer kan være installering af elevator, altan, badeværelse og toilet.
- I praksis er de forskellige renoveringstiltag i betydeligt omfang vævet ind i hinanden.



2. Interessenternes perspektiver på renoveringsdagsordenen

2. Status renovering 2011 - indtryk

- **Mange aktiviteter er allerede sat i søen...**
 - Handlingsplaner fx *Handlingsplan for energirenovering af lejeboliger* (BHF, Almennet, ejendomsforeningen DK). Potentiale – og barriereanalyser findes.
 - Masser af videntcentre, dialogfora og samarbejder (Værdibyg, Videntcenter for Energibesparelser i Bygninger, Partnerskab for lavere energiforbrug i bygninger.
 - Mange sideløbende kampagner: Renover.dk (GI/Realdania), Goenergi.dk (Klima og Energiministeriet), Klogenergi.dk (Tekniq), Energitjeck.dk (DI Byggematerialer).
 - Et væld af udviklingsprojekter er i gang: Nye finansieringsformer til energirenovering (Almennet), 3D energiberegninger af løsningsmodeller (Danske Ark), udvikling af præfab til renovering (Arkitema).
 - Værktøjer: Energiberegnere (generelt og ift. boligtype) fx MT Højgaard og Rambøll, "Energimærkeboosteren" – besparelse ved renovering til bedre energiklasse (VEB), Anskueliggørelsesværktøj til boligejere ift. tiltag (Arkitema). Energikoncept.dk – som bl.a. kan give overblik over, hvordan en etageejendom renoveres mest energirigtigt (udviklet under Renovering 2010, finansieret af GI og Realdania).
 - En internetsøgning giver en del tilgængelige eksempler på renoveringsprojekter fra interessenterne – flere med tal på effekten af energirenovering af forskellige bygningstyper.

2. Dominerende perspektiver på renovering

1. **Forbedring/energirenovering** – energirenovering er det altdominerende fokus for alle. Både desk research og interviews peger på energirenovering som den mest fremtrædende dagsorden. Stadig ”hot” vinkel der spiller ind i energi og klimadagsordenen, men energiproduktion og energieffektivt nybyggeri løber med opmærksomheden.
 2. **Vedligeholdelse:** Løbende bevarelse af (den oprindelige) kvalitetsstandard i den eksisterende bygningsmasse.
 3. **Bæredygtighed:** Perspektiv i fremgang. Balancegang mellem energitiltag/ økonomi og arkitektonisk værdi, livskvalitet, sociale aspekter mm. Udvikle og kvalificere bygninger og boliger til fremtidige krav og behov.
 4. **Transformation:** Hvordan transformere bygninger til nye formål, byggeteknisk og æstetisk?
- **Fællestræk: Vigtigste driver er økonomi**
 - Flere og særligt arkitekt-interessentgruppen: Et bredere perspektiv på værdiskabelse ved renovering (økonomi, bevare værdi og udvikle boligmassen, up to date mht. funktionalitet og behov mm.) betragtes som nødvendigt for at drive renoveringsdagsordenen som helhed.

2. Vedligeholdelse

- **Mange aktiviteter, men der er både potentiale og behov for intensivering – for manglen på løbende vedligeholdelse kan blive meget dyrt på langt sigt**
 - Mange bygninger og boliger har stadig ikke en tidssvarende standard.
 - Vedligeholdelseefterslæbet i den offentlige bygningsmasse er stort, og dette efterslæb vil blive en fremtidig gældsbyrde for kommunerne – og for skatteyderne.
- **Der er de seneste år sket store fremskridt i det almene boligbyggeri – men også her er der brug for en styrket indsats**
 - Indsatsen har medført vigtige forbedringer af det almene boligbyggeris tilstand.
 - En forstærket indsats vurderes dog som nødvendig for at det almene byggeri kan følge med markedet. Landsbyggefonden: Det vil kræve 160 mia. kr. over de næste 20 år.
- **Value for money tankegang skal være styrende**
 - For mange eksempler på, at der er blevet brugt (for) mange penge på at renovere nedrivningsmodne bygninger.
 - En hård prioritering er nødvendig fremover – kan det betale sig at renovere? Der noteres en positiv tendens til, at en sådan value for money tankegang er begyndt at vinde indpas.
- **Det nødvendige langsigtede perspektiv mangler i nybyggeri – fremtidigt vedligeholdelsesbehov tænkes ikke tilstrækkeligt ind i budgetteringen.**

2. Mange budskaber om potentialer i energirenovering

- **SBI:** Den offentlige renoveringskrone giver en faktor 4 igen (fra interview). Der kan spares 32% af energiforbruget i den eksisterende bygningsmasse ved udskiftning af vinduer og efterisolering ydervægge, gulve og tage. (*Energibesparelser i byggeriet, BAT-kartellet, 2009*).
- **BAT-kartellet/DTU:** Energibesparelspotentiale i offentlige bygninger på 70% af nuværende forbrug, svarende til ca. 4 mia. kr. årligt. (*Energibesparelser i byggeriet, BAT-kartellet, 2009*).
- **DI Byggematerialer:** Løsning af bl.a. paradoksproblemet i lejeloven kan åbne op for mere end 12 mia. kr. i rentable energirenoveringer samt mulighed for at investere mia. I almindelige forbedringer af lejelejligheder. (*Renoveringspotentialer på 25 mia. Kr. i lejeboliger, DI Byggematerialer, 2010*).
- **Tekniq/SBI:** De 10 kommuner, der er længst fremme med ESCO-projekter, sparer sammenlagt 37 mio. kr. årligt på udgifter til el, vand og varme. Over 5 år nærmer besparelsen sig 200 mio. kr. (www.tekniq.dk). Renovering af rørsystemer, nye installationsteknologier og bedre isolering kan i beboelsesejendomme samlet set medføre besparelser på 2 mia. kr. årligt og reducere Co2 med ½ mia. ton. (*Varmt brugsvand, SBI, 2009*).
- **MT Højgaard:** Energiforbruget kan halveres i den eksisterende bygningsmasse (fra interview).

2. Energirenovering i boliger: Fremhævede potentialer og behov

- **Parcelhuse**

- Bred enighed om at det er her det største behov for energirenovering ligger. Næsten 50% bor i eget hus, og mange af husene er bygget før 1979, hvor der kom krav til energiforbrug i Bygningsreglementet.
- Men det faktum, at der er tale om mange små og forskellige typer boliger, vanskeliggør systemløsninger og gør rådgivningsarbejdet næsten lige så omfattende og tidskrævende per hus som per etageejendom.

- **Etageejendomme**

- Næststørste sparepotentiale, men mere realiserbart.
- Trods en markant kompleksitet omkring beboerinvolvering og paradoksproblemet i udlejningsbyggeriet, er der tale om større og ofte mere standardiserede enheder, og derfor er effektivisering af produktiviteten gennem udvikling af standardiserede produkter og løsninger lettere end i parcelhuse.

2. Renovering på dagsordenen

- **Renovering er allerede særdeles godt forankret på samtlige interessenters dagsordenen.** Flere noterer sig, at der i de senere år er kommet en stigende bevidsthed omkring renovering – også på grund af stor nedgang i nybyggeriet.
- **Men der er også bred enighed om, at der skal mere damp på kedlen** – for renovering, og især energirenovering, har endnu ikke lavet det ønskelige take-off, der er potentiale og behov for. En styrkelse af dagsordenen hilses meget velkommen.
- **Konsensus er, at renoveringsmarkedet både kan og skal blive større fremover.** Desk researchen viser mange eksempler på, at interessenter forsøger at "tale" markedet op. MT Højgaard forudser fx på deres hjemmeside, at der om 10-15 år kommer 2-3 gange så mange renoveringsopgaver.
- **Umiddelbart er der ikke det store konfliktpotentiale at spore.** De noterede forskelle mellem interessenterne er mest udtryk for særlige perspektiver på renovering og egeninteresser (Danske Ark vil fx fremme arkitektoniske hensyn, mens Velux vil have vedvarende energi ind i løsningerne) – ikke deciderede interessekonflikter.
- **Stor goodwill over for GI/BHF og projektet:** "Jeg hilser initiativet velkommen" (Håndværksrådet) "Hele den måde GI arbejder på med at vise de gode eksempler er vigtigt. Nogen skal minde hinanden om, at man vil". (SBI).

2. Enighed: Behov for at styrke dagsordenen nu

- **Vedligeholdelseefterslæbet er stort.** Vi skubber regningen for nedslidt og utidssvarende byggeri som en snebold foran os og placerer den foran kommende generationers dør.
- **Det uforløste potentiale for energieffektivisering og besparelser er for stort til at ignorere** med udsigt til stigende energipriser og stigende energikrav. Det er nu, at ejerne skal i gang med at fremtidssikre deres bygninger.
- **Mange positive samfundsøkonomiske følgevirkninger**, hvis der sættes skub på energirenovering: Energieffektivisering, nedbringelse af Co2, øget beskæftigelse og vækst, eksportmuligheder af know how, koncepter, tekniske løsninger mm.
- **Renovering har længe været og er stadig lavstatusområde** ift. nybyggeri. Der skal en grundlæggende kulturændring til, så renovering gøres mere attraktivt.
- **Renovering er ikke tilstrækkeligt på politikernes dagsorden i dag.** Og kommer det ikke af sig selv, for det drukner i malmstrømmen af andre politiske hensyn, som kvaliteten af undervisningen i folkeskolen og ældrepleje. Politikerne tænker desuden primært renovering som bevaring af kulturarv (fx Frederik d. 8s. palæ) – derfor især stort behov for en stærkere dagsordensætning over for det politiske niveau.

3. Væsentligste barrierer og forslag til tiltag

3. Væsentligste barrierer

1. **For lille politisk bevidsthed** om værdiskabelse gennem renovering. Der er ikke stemmer i renovering ift. andre politiske hensyn. Der mangler konkrete politiske målsætninger for renovering til at støtte op om indsatsen og give fælles retning.
2. **Svage økonomiske incitamentsstrukturer:** Gab mellem hvad der er samfundsøkonomisk ønskeligt og privatøkonomisk rentabelt. Det skyldes bl.a. tilbagebetalingstid på lån (går lang tid inden investeringen er tjent hjem), utilstrækkelige lånemuligheder i banker og realkreditinstitutter, manglende tilskud og gulerødder som skattefradrag på energiforbedringer. Paradoksproblemet er en specifik og markant bremse for det private udlejningsområde.
3. **Manglende totaløkonomisk perspektiv:** Der handles udelukkende ud fra anlægsøkonomi. Der er ofte ikke råd til eller det rette overblik over den rigtige helhedsløsning.
4. **Mangel på standardløsninger/koncepter:** Renovering er som konsekvens ofte dyrt og processerne tunge, langsomme og besværlige for alle parter. Mange ejere af bygninger og boliger ved ikke, hvor de skal starte og hvad der er den rigtige løsning. Der mangler samarbejder/pakketilbud, som kan tage dem ved hånden, sikre helhedsløsninger og håndtere kompleksitet fx ift. troværdig beregning af energibesparelser
5. **Markant ”hønen og ægget” problematik:** Større satsning på udvikling af standardløsninger, værktøjer, leverancepakker mm. sker ikke, før der findes en større efterspørgsel. Den kommer ikke så længe de økonomiske incitamenter ikke er tilstede – og så længe udbuddet af leverancepakker og billigere og enklere løsninger ikke findes og markedsføres.
6. **Overblik og fælles retning mangler blandt renoveringsaktørerne:** Utilstrækkelig videndeling og koordinering omkring udvikling, tekniske løsninger, resultater mm. Renoveringsområdet mangler en fælles vision.
7. **Intet overblik over potentiale og prioritering:** Det store overblik mangler ift. behov, potentialer, udgifter og effekt i forskellige dele af bygningsmassen og i forskellige sektorer.
8. **Renovering har et imageproblem:** Lavstatus ift. nybyggeri. Gammeldags, besværligt og uspændende. Gælder alle – fra den alm. boligejer, arkitekter, uddannelsesinstitutioner, byggebranchen, politikere.

3. Væsentligste veje frem

1. **Politisk bevidsthed og vilje til at handle:** Politisk prioritering og klare politiske målsætninger på sektorer eller andel af boligmasse. Det kræver igen overblik over behov og potentiale i forskellige sektorer og bygningstyper
2. **Økonomiske incitamenter kan starte kædereaktion:** Initiativer der gør det attraktivt at renovere fx energidifferentieret boligskat, og let adgang til finansieringsmuligheder som nye låntyper, tilskudsordninger mm. kan skabe grundlag for efterspørgsel. Efterspørgsel skaber et marked, og det kan igen sætte gang i udvikling, satsning og markedsføring. *Det totaløkonomiske perspektiv* skal i den forbindelse fremmes: Energirenovering medfører både besparelser og en bygning/bolig af højere værdi.
3. **Produktivitetsudvikling.** Renovering skal gøres enklere, lettere og billigere med nye materialer, standard/systemløsninger på forskellige bygningstyper. Validering og udbredelse af digitale værktøjer til overblik over tiltag, konsekvensberegninger, økonomi og processtyring.
4. **Gør det nemt og overskueligt** at sætte gang i renovering med one-stop leverancepakker (fx energileverandør, pengeinstitut, håndværker, arkitekt og leverandør), anskueliggørelsesværktøjer ift. tiltag og effekt, og valgfrihed mellem et udvalg af standardløsninger.
5. **Bedre koordinering og samarbejde:** Koordinering af udviklingstiltag, så alle ikke fx arbejder på de samme typer værktøjer. Opsamling og formidling af den store mængde eksisterende cases på tekniske løsninger, resultater mm. Tværfaglige samarbejder med leverancepakker sikrer bedre helhedsløsninger.
6. **Rådgivning:** Lettere adgang til rådgivning, der er til at betale sig fra. Uafhængige rådgivere kan klarlægge besparelspotentiale og stimulere lysten til energirenovering. Behov for værktøjer, som kan bruges i rådgivningssituationen.
7. **Løsning af paradoksproblemet:** Revidering af lejeloven, alternative modeller som Concitos model for aftalt boligrenovering eller indførelse af udvidede vedligeholdelseskontoer, hvor der løbende afsættes midler til renovering.

3. Hvem skal tage initiativet?

- **Stor enighed om at politikerne og det offentlige skal føre an**
 - **Politikerne:** har et særligt ansvar for sætte fokus på området og skabe mere optimale rammer og økonomiske incitamenter gennem regulering og ved at støtte op med finansieringsmuligheder.
 - **Det offentlige:** Udvikling kræver risikovillighed. I krisetider tager det private ingen risici, og investeringslysten og evnen er lav. Offentlige investeringer og initiativer kan sætte gang i markedet. Det offentlige har som landets største bygherre et særligt ansvar for at sikre en ordentlig offentlig bygningsstandard og for at agere rollemodel: "Hvis staten ikke tør, hvorfor skulle fru Hansen så turde?".
- **Til gengæld en markant hønen og ægget problematik ift. udbud og efterspørgsel på renoveringsmarkedet**
 - **Branchen:** De større virksomheder i byggebranchen har selv et ansvar for at sætte gang i udviklingen med at skabe system i renovering, så processer lettes og effektiviseres – og så renovering i sidste ende bliver mere enkelt, billigt og attraktivt. "De store professionelle virksomheder markedsfører sig ikke nok" (BAT-kartellet).
 - **Bygherrerne:** Udviklingen af området skal drives af efterspørgsel fra bygherrerne og boligejerne. Der skal være et marked for at der bliver investeret i udvikling og satset større på renovering. Det er ikke stort nok i dag. (Tekniq, MT Højgaard).

3. Efterspurgte tiltag fra politikerne

1. **National handlingsplan** for renovering med konkrete målsætninger for sektorer og effekt af renoveringen. Økonomisk støtte til udvikling af produkter/processer
2. **Skab grundlaget for de økonomiske incitament**er med eksempelvis skattefradrag på dokumenterbare energiforbedringer, lovgivning for energisparebeviser i forbindelse med ejendomshandel, øremærkede tilskud, billige statslån. Prøv mulighederne af med forsøgsordninger.
3. **Energipolitik og tarifpolitik** kan bruges som pisk. Dyrere energiformer og stigende energipriser vil skabe økonomisk incitament.
4. **Find løsning på paradoksproblemet**. Revidering af loven eller udvikling af finansieringsnøgle, der kan håndtere problemstillingen, fx nye lånetyper eller lovgivning om øremærkede midler til renovering på udvidet vedligeholdelseskonto.
5. **Fokus i lovgivningen**. Den eksisterende bygningsmasse skal have særskilt fokus i lovgivningen med specifikke krav, retningslinjer og målsætninger for renovering i bredt perspektiv, ikke blot ift. energirenovering. Det påpeges dog samtidig, at balance er afgørende. Hvis lovgivningen bliver for restriktiv og krævende, kan det reelt hindre, at renoveringsprojekter sættes i gang.
6. **Bygnings/boligministerium?** Forskellige bygnings – og boligtyper er spredt ud på mange forskellige ministerier. Det giver forskellige løsninger, lovgivninger mm. Saml alt under et bygnings/boligministerium, så der skabes grundlag for en samlet og effektiv national renoveringsindsats.

3. Konkrete idéer fra interessenterne I

- **Paradoksproblemet:** Opbyg kapital gennem stigende indbetaling til vedligeholdelseskonto i de enkelte udlejningsejendomme, som er øremærket renovering. (BAT-kartellet)
- **Altan.dk:** God inspiration at hente hos altan.dk. Et stærkt koncept med samlet løsning har gjort det nemt og attraktivt for ejerforeninger og fået sat gang i altanbyggeriet. (Dansk byggeri)
- **Bolia.dk:** God inspiration. Værktøj rettet mod energieffektivisering af nybyggeri. Konceptet kan kopieres ift. at få skabt overblik over energieffektiviseringspotentialer i eksisterende byggeri. (Kunstakademiets arkitektskole)
- **Totaløkonomi:** Det totaløkonomiske perspektiv er nødvendigt, men der handles udelukkende ud fra anlægsøkonomi. Der kunne være behov for en fond der blåstempler totaløkonomiske regnestykker. (Arkitema)
- **Design din egen renovering:** Gør det nemmere at træffe beslutninger om renovering med en konfigurator, hvor man kan visualisere og designe egne løsninger ud fra løsnings/økonomiforslag (Dansk byggeri, Velux)

3. Konkrete idéer fra interessenterne II

- **Katalog på energirenovering af typiske huse:** Overblik over muligheder og økonomi. (Konstruktørforeningen)
- **Lov-katalog til politikere:** Hvad er de vigtigste lovmæssige tiltag, der skal til for at sætte gang i renoveringsområdet. (Dansk Bygningsarv)
- **Fokus på besparelse frem for tilbagebetalingstider:** Besparelser ved energirenovering fra dag 1 er lettere at forholde sig til end lange tilbagebetalingstider. (Håndværksrådet)
- **Digitale værktøjer:** Hver bygning skulle have en digital logbog, der skabte overblik over renoveringsbehov, tidligere aktiviteter og materialebrug. (BAT-kartellet)
- **Overblik over behov og muligheder for renovering:** Mangler i dag. Hvor skal der sættes ind? Hvor stor en indsats er påkrævet? Hvad vil det koste og hvad vil effekterne være? (TI, Velux)
- **Tilbud om periodisk (gratis) energisyn** (SBI)

4. Sektoropdelte barrierer og forslag til tiltag

4. Barrierer og tiltag

Entreprenører og håndværkere

Barrierer	<ul style="list-style-type: none">• Manglende standardisering. Renoveringsprocesser er derfor ofte for dyre, tidskrævende og besværlige for alle parter.• Fælles retning og overblik mangler. Dårlig koordination af udviklingstiltag, fx beregningsmodeller. Monitorering, beregning og deling af viden om effekten af renoveringsprojekter foregår ikke i tilstrækkeligt omfang.• Verserende faggrænsediskussioner. Hvem har kompetencerne til at rådgive? Hvem skal forme byggeriet ved energirenoveringer – arkitekter eller ingeniører?• Branchen er konservativ og snævre fagperspektiver vanskeliggør helhedsløsninger.• Renovering har stadig i vidt omfang lavstatus. Nybyggeri er mere attraktivt – tidsmæssigt og arbejdsmæssigt tunge processer er løftet ind på værksteder. Renovering er også mindre prestigefyldt, fordi tiltagene oftest er usynlige.
Forslag til tiltag	<ul style="list-style-type: none">• Produktivitetsudvikling med systemløsninger på bygningstyper, proceseffektivisering og evt. præfab. Skal gøres lettere, enklere og billigere – og med et minimum af gene. Vil også gøre renovering mere attraktivt at beskæftige sig med.• Bedre koordinering af udviklingsarbejde omkring materialer og værktøjer. Systematisering af monitorering, beregning og deling af viden om effekten.• Bedre samarbejde på tværs af faggrupper i partnerskaber om helhedsløsninger og udvikling af leverancepakker, der gør det nemt og enkelt at bestille og få overblik over økonomien og besparelsen ved energirenoveringstiltag.• Specifikationer og guidelines på materialer skal beskrives og udvikling og produktion konkurrenceudsættes, så der skabes et fornuftigt udbud.

4. Barrierer og tiltag

Offentlige bygherrer

Barrierer	<ul style="list-style-type: none">• Mange kommuner laver ikke udviklingsplaner på boligområdet. Fremtidigt renoveringsbehov tænkes ikke ind i nybyggeri.• Udgiftsloft, separate budgetter for anlæg og drift i kommunerne og binding med 4-årige budgetter hindrer langsigtet planlægning og indsats. For meget pletrenovering og fokus på billigste løsning – som bliver dyrere i længden. Skubber regning for vedligeholdelseefterslæb og billige (og dårlige) løsninger foran sig.• Lokalplansudfordringer. Lang behandlingstid spænder ben.• Begyndende brug af ESCO-samarbejder i kommunerne – men langt fra udbredt nok og modellerne kan forbedres (korte tilbagebetalingstider muliggør ofte kun fokus på installationer i energirenoveringer).• Detailudbud gør, at fokus ligger på billigst mulige tilbud på en løsning, som ofte mangler det nødvendige helhedsperspektiv. (MT Højgaard)
Forslag til tiltag	<ul style="list-style-type: none">• Særligt ansvar – offentlige bygninger er vores fælles resurser. Bør være first mover. Offentlig efterspørgsel og aktivitet kan sparke det private i gang.• Udvikling og afprøvning af ESCO-løsninger, der muliggør fokus på andre bygningsdele end blot installationer.• Fremme totaløkonomisk perspektiv. Det er skatteyderne der betaler for både anlæg og drift. Den bedste samfundsøkonomiske løsning bør vælges. Det totaløkonomiske perspektiv vil også gøre det lettere at indtænke og udføre energirenovering.• Konceptualisering og funktionsudbud så fokus bliver på kvalitet og helhedsløsninger, der i et totaløkonomisk perspektiv er bedst – og billigst (MT Højgaard).• Livscyklusperspektiv ind i nybyggeri.

4. Barrierer og tiltag

Privat udlejningsbyggeri

Barrierer	<ul style="list-style-type: none">• Paradoksproblemet. Ejer kan ikke få dækket omkostninger gennem lejestigning. Lavere leje vejer tungest for lejerne. En del lejere bor ofte kun i kort tid i bygningen og har ikke incitament. Tiltag kan let strande på modstand blandt lejerne.• Meldingen er pt. at flere energiforberedende tiltag ikke er rentable endnu trods stigende energipriser. Uden offentlige gulerødder i form af tilskud eller skattefradrag begrænses det økonomiske incitament.• Ejer har grundet <i>Boligreguleringslovens § 5, stk. 2</i> primært fokus på forbedring af den enkelte lejlighed, frem for ejendommen som helhed.• Der kan opstå indeklimaproblemer på grund af uhensigtsmæssig beboeradfærd som manglende udluftning efter en isoleringsindsats.
Forslag til tiltag	<ul style="list-style-type: none">• Skab økonomiske incitamenter for bygningsejere til renovering med tilskud, skattefradrag mm. – også for at fremme helhedsløsninger og energirenovering.• Gode case-eksempler på renoveringer der gavner både beboere og bygningsejere kan skabe forbedret beslutningsgrundlag og opbakning.• Standardisering klargør proces og resultater, og det gør renoveringen lettere for ejer og lejere at overskue og forholde sig til.• Revidering af lejeloven – men kan være svær at gennemføre.• Alternative finansieringsmodeller som Concitos – men LLO har indtil nu afvist.• Udvidet bidrag til vedligeholdelseskonto øremærket energiforbedringer.

4. Barrierer og tiltag

Alment udlejningsbyggeri

Barrierer	<ul style="list-style-type: none">• Beboerdemokrati og tunge godkendelsesprocesser bremser let og ofte tiltag. Stor kommunikativ udfordring at skabe tilslutning.• Mange af de midler der er blevet givet til renovering, er gået til ghettoindsats – og i mindre grad til dækning af generelle behov for boligforbedring/udvikling gennem renovering. Dette behov må ikke overskygges af det politiske fokus på ghettoindsatsen (Boligselskabernes Landsforening).• Kø på projekter (18 mia. Kr.) og politiske bindinger hindrer øget fokus på energirenovering i i LBF .
Forslag til tiltag	<ul style="list-style-type: none">• Behov for forskellige finansieringskilder/stor investeringsindsats, så boligkvaliteten kan højnes og den almene sektor kan følge med det øvrige marked.• Koncepter for brugerinddragelse og gode case-eksempler på renoveringer der gavner både beboere og bygningsejere kan skabe forbedret beslutningsgrundlag og opbakning.• Standardisering af processer og materialer klargør renoveringsforløbet og resultater. Lettere for ejer og lejere at overskue og forholde sig til.

4. Barrierer og tiltag

Private boligejere

Barrierer	<ul style="list-style-type: none">• Privatøkonomiske incitamentter (fx skattefradrag) er små. Lånemuligheder i banker og realkreditinstitutter og målrettede fonde mangler. Private boligejere kan ikke benytte samme fonde som det almene boligbyggeri.• Muligheder og proces er svær at overskue – Hr. Jensen skal selv sammensætte projektteamet.• Parcelhuse: Mange små og meget forskellige enheder komplicerer udvikling af standardløsninger/produkter.• Udbud af uvildig rådgivning er lille. Rådgivning opfattes som for dyrt
Forslag til tiltag	<ul style="list-style-type: none">• Styrk privatøkonomiske incitamentter og finansieringsmuligheder – fx m. skattefradrag, tilskudspakker, billige statslån, lånemuligheder i banker realkreditinstitutter på baggrund af værdisætning af tiltag, eller modeller hvor boligejere kan gå sammen om renovering i entreprise.• Skal være lettere at sætte gang i renovering med nem og billig adgang til uvildig rådgivning på tiltag samt leveranceteams/partnerskaber, der og tager Hr. Jensen i hånden og bedre sikrer en helhedsløsning.• Enkle værktøjer der giver overblik over muligheder for og værdien af forskellige tiltag, eller endda gør det muligt at konfigurere egen renovering ud fra en række moduler og standardløsninger• Pakker med løsningsmuligheder for bestemte typer huse m. bygge-, energi – og æstetiske tiltag.

4. Barrierer og tiltag

Øvrige aktører

Materiale- producenter	<p>Byggematerialeindustrien mangler kapital – grundlaget for udvikling af materialer målrettet renovering er lavt. (Teknologisk Institut)</p> <p>Behov for at anvende nye materialer, men langsommelig produktgodkendelsesproces skaber forsinkelse og fører til ikke-optimale løsninger, eller at projekter besluttet opgives. (FRI)</p>
Finanssektor	<p>Svært at få lån til renoveringsprojekter i dag i banker og realkreditinstitutter. Meget få eksempler på, at renoveringseffekter værdisættes. Den energimæssige ydeevne bør fx indgå i kriterier for værdifastsættelse af fast ejendom i forbindelse med udmåling af lånerammer. Behov for enkle og klare modeksempler på regnestykker på værdien af renoveringstiltag.</p> <p>Energieffektivitet, fx i form af energimærkning, bør afspejle sig i ejendomsprisen. Energimærkning er dog endnu ikke indbygget i markedet. Lovtekniske detaljer om realkreditinstitutters værdifastsættelse ud fra energimærkning behandles stadig.</p>
Ejendoms- mæglere	<p>Bør ligesom pengeinstitutter understøtte, at værdien af energitiltag indgår i værdisætning i ejendomshandel. Det sker ikke tilstrækkeligt i dag.</p>
Rådgivere	<p>Energivejlederuddannede håndværkere kan ikke løfte rådgivningsopgaven. Behov for et uafhængigt rådgiverled, der kan yde rådgivning til alle typer ejere specifikt omkring renovering og klarlægge muligheder og effekter – især private boligejere er på herrens mark.</p> <p>Tilknyttet et behov for værktøjer og viden, der kan understøtte rådgivning samt partnerskaber med øvrige parter i byggeriet.</p>
Forskning/ uddannelse	<p>Primært fokus på nybyggeri – hvilken uddannelse skal man fx tage for at blive procesaktør i energirenovering? Behov for kulturændring.</p>

5. Igangværende aktiviteter

5. Igangværende ”politiske” projekter hos interessenterne

- **Akademisk arkitektforening:** Udvikling af den eksisterende bygningsmasse er politisk fokus i 2011. Har nedsat task force, som bl.a. arbejder med forsøgsbyggerier relateret til renovering, innovation ift. processer og produkter, kommende lovgivning, design af komponenter, kulturarv, transformation.
- **Rockwool:** Prøver at få Landsbyggefonden til at fokusere mere på energistandarder. Arbejder for bedre finansieringsmuligheder ift. renovering.
- **FRI:** Arbejder med incitamentsdagsordenen.
- **Tekniq:** Arbejder med initiativer omkring energirenovering der skal styrke medlemmernes tilbud.
- **Concito:** Arbejder bl.a. videre med modeller med forslag til løsning af paradoksproblemet.
- **Danske Ark:** Forfølger bæredygtighedsdagsordenen – kulturel og social bæredygtighed i byggeriet.
- **BAT-kartellet:** Er i dialog med S/SF. Har en god fornemmelse for, at en ny regering bestående af S/SF er villige til at sætte renovering på dagsordenen og arbejde for at forbedre finansieringsmulighederne.

5. Udvalgte relevante aktiviteter I

- **Phd. projekt om bæredygtige systemleverancer i renovering og nybyggeri** (CINARK Kunstakademiets Arkitektskole).
- **Materialeudvikling – ny type højstyrkebeton:** Isolerer effektivt til energiklasse 1 med kun 25cm tykkelse og imødegår tendens til at isolere m. tykkere mure og mere rockwool. Letter desuden potentielt renoveringsprocesser på byggepladserne (Arkitema, DTU, Connovate).
- **Case på vellykket beboerinddragelse i lejebyggeri:** Beboerinddragelse i renovering af Hyldebjergvej i Albertslund har resulteret i bedre boliger, lavere varmeregninger, tilfredse og mere ansvarsfulde lejere samt et markant fald i fraflytningsprocenten. (Velux).
- **Anskueliggørelsesværktøj til private boligejere:** Overblik over effekten af energirenovering til bestemte niveauer gennem scenarier, der viser effekt i kroner og øre sammenholdt med konsekvensen over tid af ikke at foretage sig noget. (Arkitema & Luwoge Consult).

5. Udvalgte relevante aktiviteter II

- **Byudvikling:** COWI har første samtaler i gang om strategi for udvikling af Lyngby gennem radikal renovering, hvor man vil ”prøve at tage et hjørne og slippe barriererne lidt og se hvor langt man kan komme”. Med gamle boligkvarterer og en S-togsstation i midten, kan der laves en spændende case omkring nytænkning og kreativ produktivitet i renovering. (COWI).
- **Finanssektor/lånemuligheder:** Spar Nord har (som nogle af de få) fokus på renovering og har beregninger på værdisætning af forskellige tiltag. (Håndværksrådet).
- **Energirenoveringsprodukter:** Arbejde med udvikling af koncept for produkter til energirenovering, der tager hensyn til økonomi og æstetik og kan forenkle opgradering til nutidens energikrav uden at ødelægge eksisterende arkitektur. (TI).
- **Skattefradrag:** Beregninger på effekt af dansk pendant til ROT i Sverige, skattefradrag for energiforbedrende vedligeholdelse, renoveringer og investeringer (Dansk byggeri).
- **Undersøgelse af energisparepotentiale i etagebyggeri** (Rockwool)

5. Tilkendegivelser af bidrag fra interessenterne

Landsbyggefonden	Byggeteknisk: Udvikling af produkter. Klassifikationer og digitalisering af renoveringsprocesser.
Teknologisk Institut	Assistance til udvikling af byggematerialer (konceptløsninger) og processer til renoveringsmarkedet.
Velux	Skabe en overordnet vision og handlingsplan for renoveringsområdet gennem visionsmøder med GI, det politiske led og andre udvalgte professionelle aktører. Bidrage med cases, erfaringer og sparring.
SBI	Erfaringer omkring metoder – byggetekniske løsninger og organisering.
Arkitema	Planlægning og videndeling omkring udvikling af materialer, fx ny betontype og værktøj rettet mod private boligejere, der anskueliggør effekt af energirenovation.
BAT-kartellet	Fortsætte og eksponere samarbejdet i Værdibyg omkring opsamling af erfaringer og udvikling af værktøjer, samarbejdsformer mm.
Concito	Løsning af paradoksproblemet, som BHF/GI opfordres til at forfølge. Concito har peget på mulige løsningsmodeller.
Dansk Byggeri	Vil i dialog om digitale værktøjer og modeller på renoveringsområdet. Samarbejde om konceptløsninger og konkrete udviklingsprojekter. Medvirke til eksponering af marked for systemløsninger. Fortsætte og eksponere samarbejdet i Værdibyg.
Danske ARK	Fortsætte og eksponere samarbejdet i Værdibyg Digitale modeller og klassifikationer af bygninger.
FRI	Fortsætte og eksponere samarbejdet i Værdibyg
MT Højgaard	Cases med beregninger på hvordan energiforbruget kan halveres i forskellige bygningstyper.
COWI	Være med til at skabe datagrundlag og tale renoveringssagen som uafhængig rådgiver. Assistere med at skabe de bedste rammer for value for money i renovering.

Alle medvirkende interessenter støtter fremme af renoveringsdagsordenen, og bidrager gerne fx m. dialog, analyser og cases

6. Interessenternes input til dagsordensætning

6. Overordnede input

- **Få de gode eksempler på værdiskabelse gennem renovering frem i lyset.** Økonomi er vigtigst men fremhæv også et bredere perspektiv på værdiskabelse – renovering handler om at pleje og udvikle værdien i byggeriet
- **Renovering er en 'gammel' dagsorden. Nødvendigt med nye vinkler der frisker dagsordenen op – også ift. energirenovering hvis potentialer allerede er blevet fremlagt i rigt mål. Storytelling er afgørende.** Fx markedsføre renovering med nye ord som "transformation" eller gennem tv-programmer der følger renoveringsprocesser og viser hvad renoveringen har betydet for økonomi, bygningens kvalitet – herunder funktionalitet, beboertilfredshed mm.
- **Nødvendigt at skabe en overordnet vision, som kan samle renoveringsområdet og som konkrete aktiviteter kan kobles op på.**
- **En stærk dagsordensætning omkring energirenovering vil kunne møde modstand** fra de dele af det politiske system, der ønsker en energidagsorden, hvor havvindmøller og store solanlæg får opmærksomhed.

6. Målgrupper for dagsordensætning

Politikere	Politisk bevidsthed og opbakning gennem national handlingsplan, målsætninger og mere optimale rammebetingelser er altafgørende. <i>Økonomivinkel</i> med beregninger og cases på effekt. <i>Moralsk vinkel</i> på samfundsansvar for den danske bygningsmasse.
Off. bygherrer	Har som landets største bygherre en særlig forpligtelse til at tage teten og være rollemodel.
Myndigheder	Der er behov for at lette administrative barrierer, fx sagsbehandling for boligforeninger, hurtigere produktgodkendelsesforløb.
Private boligejere	Skal blive klar over muligheder for selv at sætte skub i renovering. Renovering skal gøres vigtigt og attraktivt med nye vinkler.
Ejerforeningsbestyrelser	Mange ejerforeninger er bevidste om potentialer og behov for renovering, men opfatter det som meget komplekst og er usikre på hvordan de får beboerne med. Især behov for cases, løsningsmodeller.
Lejerorg.	Vigtige at engagere for at løse paradoksproblematik.
Byggebranche	Branchens aktører skal synliggøre de gode historier og tage medansvar for udvikling af området, fx samarbejder og leverancepakker, produkter, koncepter, videndeling mm.
Finanssektor	Skal bevidstgøres om behov for lånemuligheder til renovering samt værdifastsættelse af renovering

Enighed om, at en styrkelse af renoveringsdagsordenen kræver en fælles og bredt anlagt indsats.

6. Input fra interessenterne til presseindsats I

- **Det offentlige har ikke råd til ikke at investere mere i renovering:** Det offentlige er svækket af presset økonomi, men har i virkeligheden ikke råd til ikke at investere langsigtet i bygningsmassen. Det eksisterende vedligeholdelsesefterslæb bliver fremtidig gældsbyrde.
- **Den brændende platform:** Vi har altid skullet vedligeholde og udvikle vores bygninger i takt med tid og udvikling. Tiden er kommet til at sætte skub på en ny bølge – det store vedligeholdelsesefterslæb og mængden af energiineffektive bygninger udgør en brændende platform.
- **Store gevinster for både borgere og samfund ved energirenovering:** De store potentialer og behov for energieffektivisering af den eksisterende bygningsmasse burde gøre energirenovering til et oplagt kerneelement i statens energipolitik/strategi, men underprioriteres paradoksalt nok i regeringens 2050-plan. Underbyg med case-studier, der viser at det både privatøkonomisk og samfundsøkonomisk batter her og nu med energirenovering.
- **Ledig kapacitet i byggeriet gør, at tiden er rigtig til at sætte mere gang i renovering:** Under højkonjunkturen var der flaskehalse i byggeriet. Der er pt. ledig kapacitet og det gælder om at handle nu, hvis der skal sættes gang i renoveringen.

6. Input fra interessenterne til presseindsats II

- **Vores nabolande er godt i gang – med stor effekt på samfundsøkonomien:** I Tyskland og Sverige har et ændret afgiftssystem sat en positiv kædereaktion i gang med stor effekt på renoveringsaktiviteten, beskæftigelsen, energibesparelser og bygningsmassens kvalitet.
- **Energirenovering betyder et større månedligt rådighedsbeløb for den private boligejer:** Sæt fokus på, at rådighedsbeløbet for private boligejere stiger med tusinder af kroner årligt fordi energibesparelsen er større end udgifter til lånet – tilbagebetalingstid ikke er den eneste faktor, når rentabiliteten af energirenoveringstiltag skal gøres op.
- **Private boligejere har stor interesse for energirenovering.** XL Byg uddanner medarbejdere i rådgivning til private i forbindelse med gør det selv renovering. Undersøgelse fra Bolius indikerer også, at der er et marked: 62% af private boligejere har gennemført energisparetiltag det seneste år. 39% planlægger større energisparetiltag (www.bolius.dk).
- **Tid til kreativ produktivitet:** Den danske byggebranche tænker for konservativt, og det er hindrende for produktiviteten i renovering. Der er måske mest af alt behov for mental omstilling. Mange løsninger eksisterer allerede, men mangler at blive sat i system

6. Input fra interessenterne til presseindsats III

- **Skrækeksemplerne:** Hvad er konsekvensen hvis ikke man renoverer? Vis fx cases på, hvad det koster private boligejere og samfundet i kroner og øre ikke at få renoveret til en højere energistandard.
- **Bygnings/boligministerium:** I dag er forskellige bygningstyper spredt ud på mange forskellige ministerier – det medfører at renoveringsområdet bevæger sig inden for mange forskellige lovgivninger og virker hindrende for en samlet og effektiv national indsats på området. Man kunne lege med tanken om hvad et bolig/bygningsministerium vil betyde.
- **Øvrige input:**
 - Bilejere er pålagt ved lov at få synet deres bil. Hvorfor findes der ikke periodisk energisyn på boliger?
 - Langsigtet er det nødvendigt at begynde at se nybyggeri i et livscyklusperspektiv, hvor fremtidige renoveringsbehov dækkes i budgetlægningen.

7. Opsamling

7. Opsamling: Væsentligste renoverings-temaer

Økonomiske incitamenter	Urealiserede eller manglende økonomiske incitamenter: Totaløkonomi (både energibesparelser og værdisætning af forbedringer), energimærkning, differentieret boligskat, skattefradrag mm.
Finansieringsmuligheder	Bedre muligheder og nye modeller (nye lånetyper, flere lånemuligheder, tilskud mm.).
Produktivitet og effektivitet	Behovet for at løfte produktivitet effektivisere og gøre renovering billigere bl.a. igennem systemløsninger, standardisering af materialer og processer, præfabrikation etc. Afprøvning og validering med forsøgsbyggerier
Produktudvikling og innovation	Bedre værktøjer rettet mod forskellige brugergrupper. Digitale værktøjer/modeller til overblik over tiltag, troværdige konsekvensberegninger på tiltag, økonomi og processtyring. Udvikling af nye byggekomponenter og koncepter, fx pakked løsninger.
Politisk lederskab	Politisk lederskab og handlekraft ift. at skabe bedre rammebetingelser og prioritere området, så behov og potentiale kan indfries.
Pol. rammebetingelser	Lovgivning, produktgodkendelsesprocesser, ændring i udbudsformer og licitationsregler
Paradoksproblemet	Afgørende stopklods for udvikling af renovering i privat lejebyggeri.
Prioritering	Det nationale overblik og systematiserede vurderinger af sektorer og bygningstyper mangler. Hvor ligger de største potentialer og de største behov? Value for money tankegang skal styre: Hvor kan det bedst betale sig at renovere? Hvor kan det ikke?
Behov for kulturændring	Renovering har stadig bred lavstatus trods vigtighed for samfundsøkonomi, privatøkonomi og beskæftigelse. Gælder også ift. at skabe et større fokus på kvalitet og længere tidshorisont i byggeriet/renovering – den billige løsning er dyrest i længden.
Koordinering/videndeling	Bedre koordination af udviklingsarbejde og videndeling – særligt omkring effekt.
Beboere som nøgleaktører	Effektiv beboerinvolvering er afgørende for tilslutning og gode renoveringsprocesser . Beboeradfærd spiller en stor rolle i effekten af energitiltag.
Hvem har ansvaret/Initiativ-pligten?	Det offentlige skal gå forrest med investeringer i renovering. Hvordan komme ud over hønen/ægget problematik omkring udbud og efterspørgsel på renovering?
Kompleksitet i renovering	Løsning af kompleksitet i renovering, fx ift. indeklimate og arkitektur.