

# Den grønne boligorganisation

Bæredygtighed som  
strategisk værktøj

**ERFA - Aalborg**

7. december 2021

Facilitator: Kresten Sørensen, Bæredygtighedskonsulent, DEM

# Agenda for oplæg

## Bæredygtighedsledelse i almene boligforeninger

- Den grønne dagsorden i en strategisk ramme
- Hvordan kommer vi i gang
- Metodisk tilgang til:
  - Strategi
    - Prioriteringer og målsætninger
  - Profil
    - Hvor står vi i dag?
  - Forankring
    - Kommunikation og beboerinddragelse

# DEM Rådgivningsydelser



BÆREDYGTIGHED OG ENERGILEDELSE



BÆREDYGTIGT BYGGERI & BYUDVIKLING



ENERGIRENOVERING



TEKNISK BYGHERRERÅDGIVNING

SUSTAINABLE  
DEVELOPMENT  
**GOALS**

FNs VERDENSMÅL - SDG



FORSKNING & UDVIKLING



ENERGY & CLIMATE



MONITORING & EVALUATION

# Kresten Kjær Sørensen



Seniorkonsulent i Dansk Energi Management

Uddannelse: Antropologi og Økonomi

Speciale indenfor monitorering og evaluering af projekter og strategier.

Bredt kendskab til bæredygtig udvikling indenfor energi, klima og miljøområdet. Ekspertise indenfor kvalitative og kvantitative metoder.

Erfaring med rådgivning i bæredygtighedsstrategier for virksomheder, organisationer og regioner.

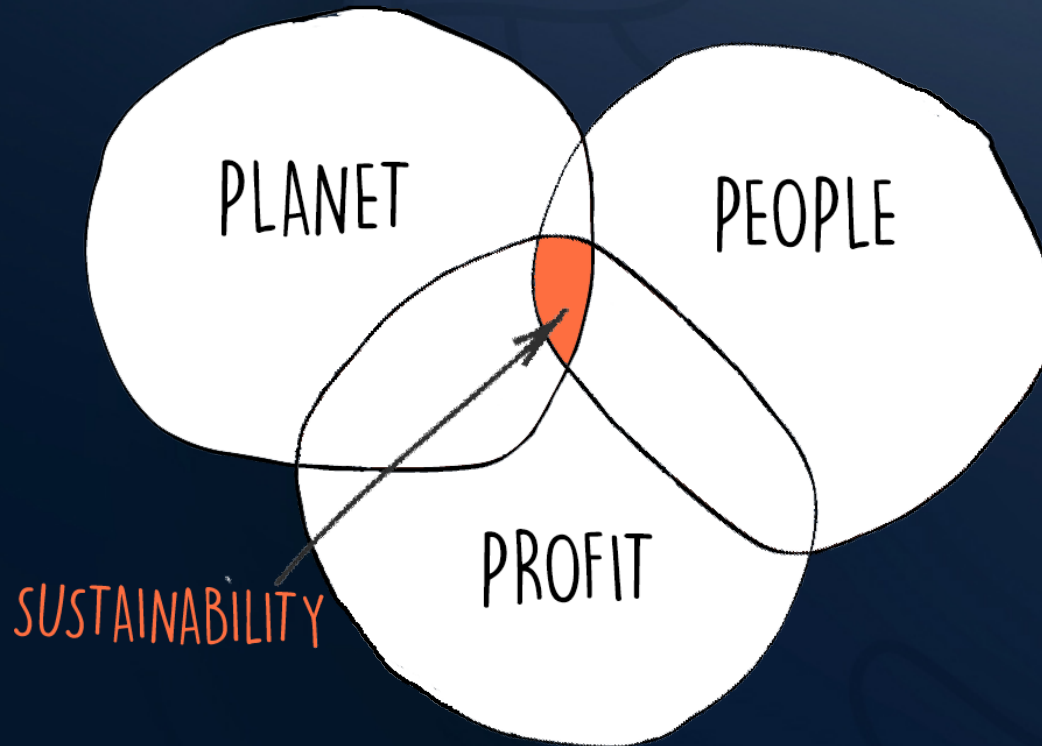
International erfaring med EU, GIZ, RVO, Nordisk Råd og Danida. Konsulent for Danmarks statistik ift. Vores Mål.



# Den grønne boligorganisation - bæredygtig drift og byggeri

Hvad er vigtigt at fokusere på og hvorfor?

# Strategi

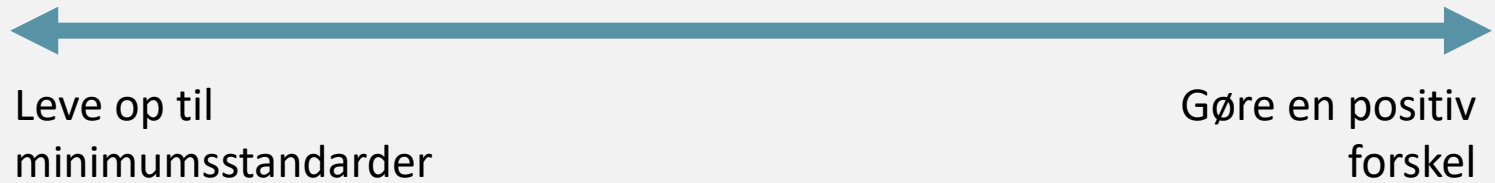


Den langsigtede plan, hvor boligforeningen orienterer sig mod et fælles fremtidigt mål

'Energistrategi' - 'Energi- og bæredygtighedsstrategi'  
eller 'Klimastrategi'?



# Ambitionsniveau?





# Fokusområder

## Miljø

Energimærkning  
Frivillige bæredygtighedsklasse  
CO2 regnskab  
Affald  
Vedvarende energi  
Energiledelse (ISO50001)  
Materialer  
Transport  
Mad  
Rengøring  
Planter

## Social

Fællesskab  
Sundhed  
Indeklima  
Trivsel  
Arbejds miljø

## Økonomi

Livscyklusøkonomi  
LCC  
Cirkularitet  
Take-back  
Leasing  
Product as a service  
Certificeringer

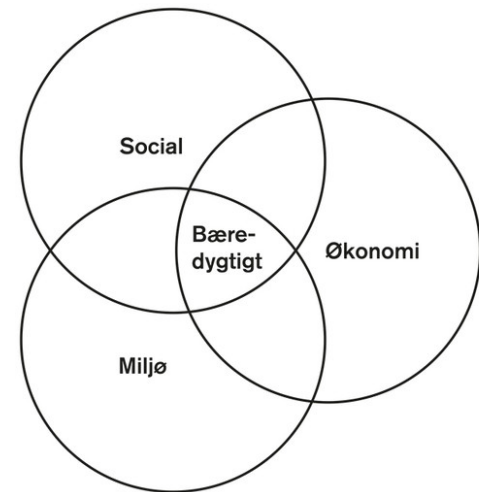
Nybyg – eksisterende bygninger - drift

# Status på strategiarbejdet

SNAK MED SIDEMANDEN

1: Hvor står I i dag?

Fokus  
Prioriteringer  
Ambitionsniveau



Leve op til  
minimumsstandarder

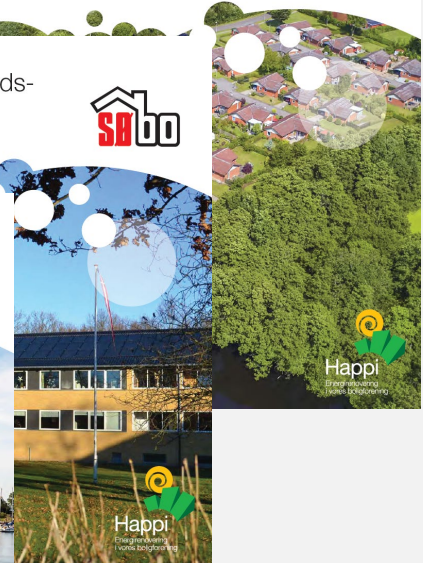
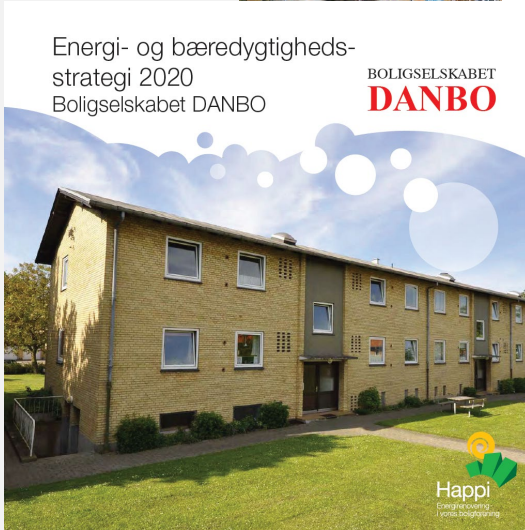
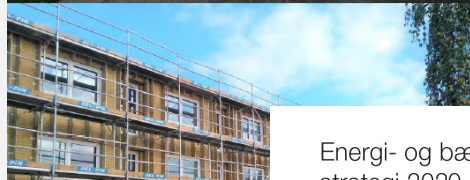
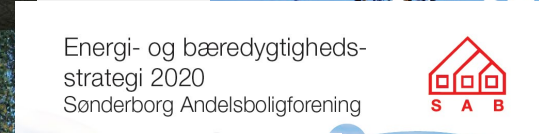
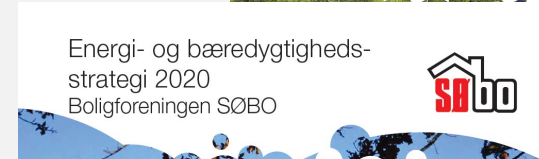
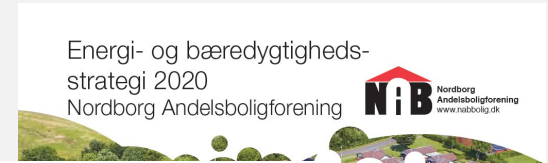
Gøre en positiv  
forskel

# Strategiens indhold - råskitse

- **FORORD**
- **INDLEDNING**
- **FORUDSÆTNINGER & RAMMER** (strategiens virkeområde og -tid)
- **TRE FOKUSOMRÅDER** (social, miljømæssig, økonomisk bæredygtighed)
- **VISION** (“Boligforeningens vision er...”, altså hvad vil vi opnå?)
- **MÅLSÆTNING** (overordnede målsætninger indenfor social, miljømæssig, økonomisk bæredygtighed - I boligforeningen, lokalt, nationalt, globalt)
- **FOKUSOMRÅDE 1 – MILJØ**
  - MOTIVATION (udfordringen/potentialet)
  - MÅL (konkrete målbare kvantitative mål og ikke målbare kvalitative mål indenfor tema x, y, z...)
  - HANDLINGER (konkrete midler der tages i brug for at nå de beskrevne mål indenfor tema x, y, z)
- **FOKUS 2, 3 (do)**
- **IMPLEMENTERING OG OPFØLGNING**
  - FORANKRING OG KOMMUNIKATION
  - MÅLING OG RAPPORTERING



# Eksempler på Energi- & bæredygtighedsstrategier



# Eksempel på bæredygtighedsstrategi – 3 delt fokus



## Vision

Den almene boligsektor har mulighed for at gøre en stor forskel. Vi vil derfor gå foran og være den førende almene boligorganisation indenfor bæredygtighed.

## Mission

Vi ønsker ikke alene at have bæredygtige boliger, vi ønsker at understøtte vores beboeres mulighed for et bæredygtigt liv.

Det vil vi gøre med en helhedsorienteret tilgang til bæredygtighed. Alle vores boliger skal være i økonomisk balance, være socialt engagerende og miljørigtige.

## Derfor vil vi sikre:

- at vi sætter mindst mulige negative **miljøaftryk**
- et **totaløkonomisk** fokus på byggeri, drift og vedligeholdelse
- **smart living**, hvor vi med nye teknologiske muligheder har bæredygtighed i fokus
- gode og **sunde boliger**
- at vores afdelinger skaber **værdi** for beboere, ansatte og for omgivelserne

Boligselskabet AKB, København, 2017

[www.akb-kbh.dk/bæredygtigt-akb](http://www.akb-kbh.dk/bæredygtigt-akb)



# Eksempel på tiltag – forankret i FNs Verdensmål



## MILJØMESSIG BÆREDYGTIGHED

Den almene boligsektor spiller en væsentlig rolle i forhold til at opnå miljømæssig bæredygtighed, særligt gennem renovering og opførelse af energieffektive bygninger. Ved at implementere målrettede tiltag kan der i arbejdet opnås energibesparelser, bedre anvendelse af ressourcer og lavere koncentration af sundhedsskadelige stoffer i boliger.

Beregninger peger på, at renoveringerne typisk er i stand til at reducere energiforbruget med ca. 30 procent og i en række innovative renoveringer med langt mere.<sup>1</sup>

De centrale mål for den miljømæssige bæredygtighed er Verdensmål 7, 11, 12, 13 og 15. I det følgende præsenteres en række konkrete tiltag, som kan tænkes ind i bygge- og renoveringsprojekter.

### TILTAG:

→ Strategi for bæredygtighed på byggepladsen

Udformning af politik der stiller krav om energieffektivitet, arbejdsmiljø, produktivitet, affaldshåndtering på byggepladsen.<sup>2</sup>

Sortering af byggeaffald på byggepladsen vil øge muligheden for at genanvende overskydende byggematerialer.

### MOTIVATION:

At sikre en bedre og inkluderende byggeproces for beboere og håndværkere, som mindsker affald, ressourceforbrug og derved omkostninger.

MÅL	DELMÅL	FOKUSOMRÅDE
7.3	7.3	Effektivisere energiforbruget
8.2 8.8	8.2 8.8	Øget produktivitet uden øget miljø- og klimabelastning; Gode ansættelsesvilkår og anstændige jobs
12.4 12.5	12.4 12.5	Håndtere kemikalier forsvarligt og reducere mængden af affald

### DOKUATION OG MÅLING:

Andel af byggeprojekter med strategi for bæredygtighed på byggepladsen  
 For det konkrete byggeprojekt:  
 Målinger af støjniveau, miljøbeskyttelse energiforbrug affaldssortering, naboinformation

### TILTAG:

→ Eksisterende byggeri gennemgås og sikres mod fremtidige klimaforandringer

Sikre sig mod skybrud, integrerede LAR-løsninger mv.

### MOTIVATION:

At sikre at byggeriet ikke ødelægges af vand ved skybrud.

MÅL	DELMÅL	FOKUSOMRÅDE
11.5	11.5	Reducere naturkatastrofers skadelige konsekvenser
13.1	13.1	Fremme tiltag mod klimaforandringer; Sikre os mod klimarelaterede risici

### DOKUATION OG MÅLING:

Andel af byggeri gennemgået for klimaskring

### TILTAG:

→ Installation og integration af solceller

Solcellerne skal integreres i byggeriet på en tilfredsstillende arkitektonisk måde. Der udføres en LCA for solcelleanlægget for at sikre den miljømæssige bæredygtighed.

### MOTIVATION:

At øge andelen af vedvarende energi for bebyggelsen.

MÅL	DELMÅL	FOKUSOMRÅDE
7.2	7.2	Øge andelen af vedvarende energi

### DOKUATION OG MÅLING:

Antal kWp fra opførte solceller

# Bæredygtighedsprofil

Forud for igangsætning af strategi-arbejdet, bør boligforeningens parathed til arbejdet med bæredygtighed kortlægges.

Udvikling af profil skaber fundamentet for at arbejde målrettet med implementering af bæredygtighed i egen organisation.

## Formål med udarbejdelse af profil

- **skabe overblik** over boligforeningens eksisterende arbejde med bæredygtighed
- belyse **organisationens styrker og svagheder**
- kunne **målrette udvikling og implementering** af bæredygtighedsledelse til de områder, hvor der er mest behov for yderligere indsats

En bæredygtighedsprofil identificerer med andre ord, hvor den fremadrettede indsats skal prioriteres for at få størst muligt udbytte.

Profilen har fokus på både **den tekniske** og **ikke-tekniske** tilgang til området.



# Fremgangsmåde for udarbejdelse af profil

- ✓ **Udpeg tovholder for projektet**
- ✓ **Fastlæg ambitionsniveau**
- ✓ **Identificer nøglemedarbejdere indenfor målgrupperne**
  1. Ledelse
  2. Mellemlidelse – tekniske ledere og/eller bæredygtighedsledere
  3. Drift og teknisk personale
  4. Eventuelt FM
  5. Eventuelt administration
- ✓ **Foretag interviews / rundsendinger af spørgeskemaer – ud fra de definerede spørgerammer.**

# CASE – Energi-/bæredygtighedsprofil

## HAPPI – Bæredygtighed, beboerinddragelse og grønne energiscreeninger i almene boliger

**6 almene boligselskaber i Sønderborg**

**Project Zero**

**EUC Syd**

**DEM**

**Samlet set 6.200 lejere**

Projektet sætter fokus på det komplekse samspil af ikke-teknologiske barrierer (organisatorisk, juridisk, finansielt) gennem veldefineret proces- og kapacitetsopbygning.

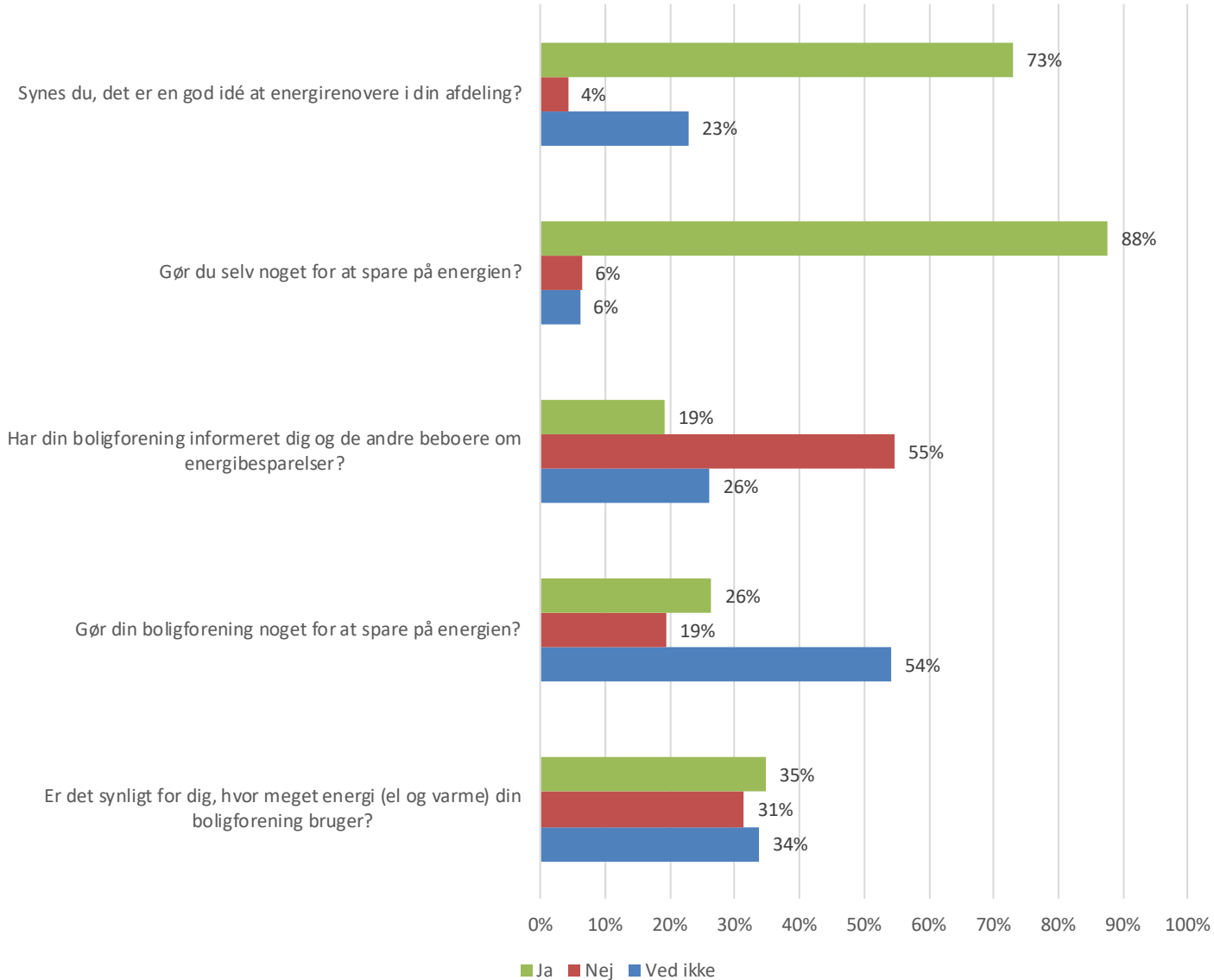
# Metodetilgang i HAPPI for udarbejdelse af profil

## Kortlægning i boligforeningerne:

- Interview af forretningsførere
- Spørgeskema til teknisk personale, herunder inspektører og teknisk ansvarlige medarbejdere
- Spørgeskema til beboerne (samlet set 511 besvarelser)
- Observationer ved energiscreening af ejendomme
- Granskning af eksisterende materiale, f.eks. eksisterende strategier / politikker



## Spørgeskemaundersøgelse blandt beboere



# Besvarelser fra beboerne

## Synes du, det er en god idé at energirenovere i din afdeling?

---

*Der er meget at hente på at forbedre indeklimaet og få en mere jævn varme i lejligheden*

*Vi skal medvirke til at spare pga. miljø. Huslejen må ikke stige ret meget.*

*Jeg synes det må være i alles interesse at energirenovere*

*Selv om vi bor i et energivenligt byggeri gør boligforeningen alt for lidt for at informere og vedligeholde*

*Ja det vil gøre at jeg vil overveje at blive boende da det er meget dyrt at varm huset op*

---

## Kan du komme i tanke om noget, der kan gøre det svært at spare på energien i din boligforening?

---

*Budget allocated for renovation. Age of construction (how old are the buildings, windows, etc.). Commitment from all the residents to agree for energy savings is a win-win*

*Den almene desinteresse fra beboere og ...boligforening!*

*Folk forstår ikke meningen*

*Der skal løftes i flok, og ikke alle beboere har samme kultur og samme forståelse for behovet for at spare på energien*

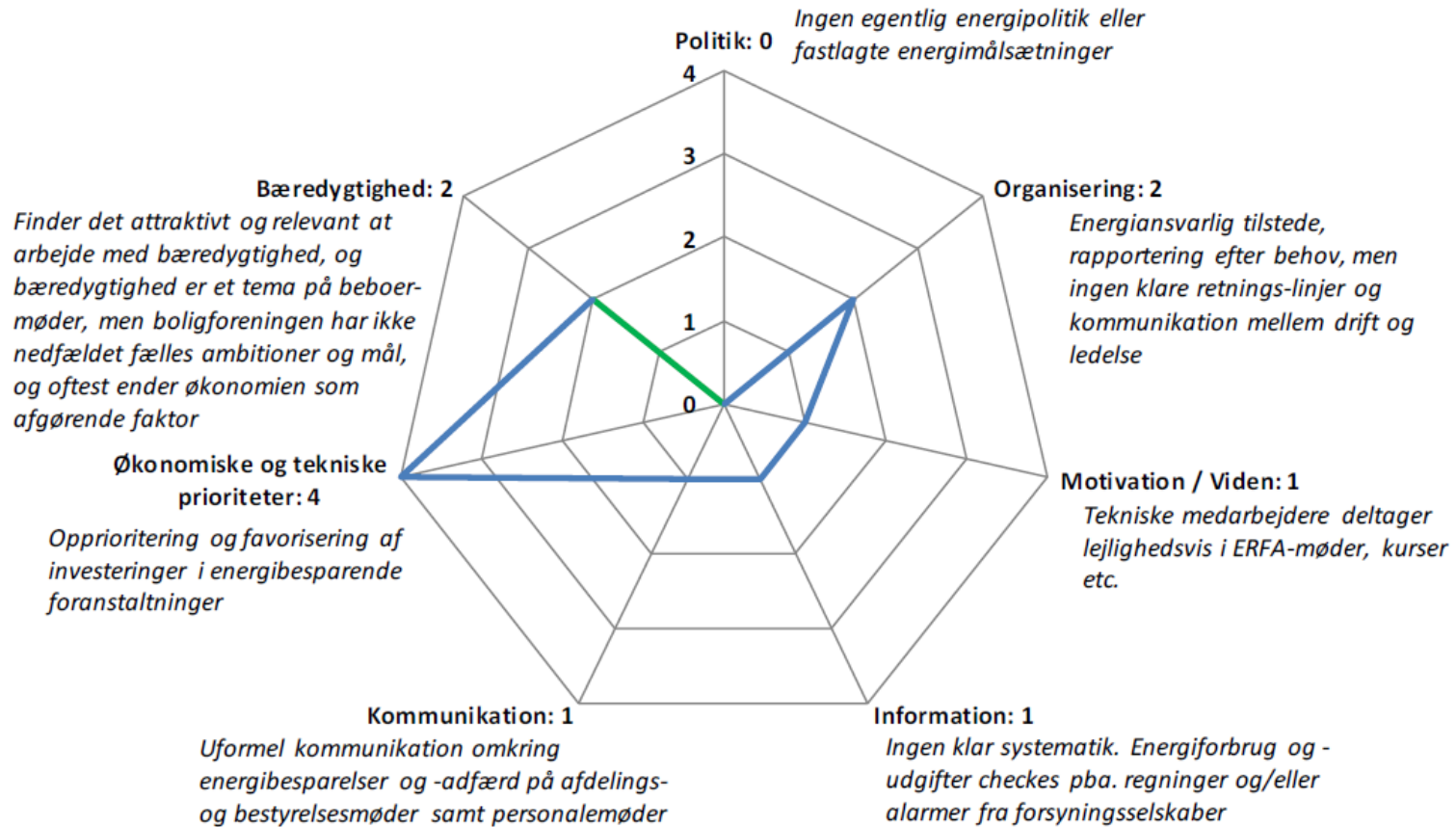
*Med relativt mange ældre beboere kan det være svært at få deres interesse vakt, "vi har det jo godt som vi har det"*

*Hvis det er noget der koster, og som kan ende med at øge huslejen*

*Der kan opstå en negativ holdning til nytteværdien af projekter, hvis disse ikke udmønter sig i den ønskede besparelse på regningerne*

---

# Udvikling af energi- og bæredygtighedsprofil







## HAPPI: Feb. 2018 – Feb. 2022

	Status pr. 30.09.2021
Energi- og bæredygtighedsstrategier	6 ud af 6
Målsætning energirenoveringer	97 mio. kr.
Godkendte energirenoveringsprojekter	92 mio. kr.
Energirenoveringer, der skønnes at medføre huslejestigninger	65 mio. kr.
Energirenoveringer finansieret af Landsbyggefonden, henlagte midler og vedligeholdskonti	27 mio. kr.



# Kom godt i gang med strategiarbejdet

SNAK MED SIDEMANDEN

## Potentialer ?

(Arbejdskraft/investorer/økonomi/beboere, fælles fokus etc.)

## Barrierer ?

(Tid/ressourcer/viden/ledelsesmæssig opbakning etc.)



# Forankring – Kommunikation og beboerinddragelse

- Dedikerede medarbejdere
- Vedvarende kommunikation
- Tydelig grafisk identitet
- Hjemmeside / intranet
- Facebook
- Nyhedsbreve
- Naboskab
- Undervisning
- Temaaftener
- Grønt ambassadørkorps
  - Fremhæv succeshistorier
  - Tal om udfordringer og barrierer



# Forankring – Kommunikation og beboerinddragelse

## Bliv en del af fællesskabet

*Er du interesseret i at være en aktiv del af EU HAPPI-projektet og/eller grøn ambassadør i din boligforening, så kontakt din boligforeningsrørrepræsentant.*

**Gør du en forskel fordi du ...**

... sender budskaber omkring energirigtig og klimavenlig

... er god og dårlig energiadfærd i bygningerne

... deler nyheder og sparetips til intranet

... gennemfører energirigtige/klimavenlige tiltag i boligforeningen

... arrangerer aktiviteter og events

www.gd

## Kend dit skrald

Sønderborg Kommune er landets første med sortering af affald i op til 10 fraktioner, bl.a.:



## – målsætningen er at genanvende

På Sønderborg Forsynings hjemmeside findes en "sorteringsguide". Sorteringsguiden viser hvordan du skal sortere, og søgefunktionen indeholder sorteringsvejledning for over 400 forskellige materialer og genstande, samt information om, hvad der sker med affaldet, efter at affaldsbeholderne ved din bopæl er blevet tømt.

... en liste over hvilke materialer der hører til i ... kan printes og hænges op på køleskabet.

... og kan oprettes som genvej til både



# Målet med grønt ambassadørkorps i HAPPI

Ambassadørkorpsene arbejder for:

- Fællesskab og social bæredygtighed
- Bedre miljø
- Lavere energiforbrug
- Mindre CO<sub>2</sub>-udslip

Dette sker ved at øge kendskabet til de gode initiativer, og ved at støtte og synliggøre foreningens arbejde for en grønnere hverdag i boligafdelingerne.

# Hvem er en typisk ambassadør?

Bibliotekar

Rengøringsassistent

Kok

Studerende

Gartner

Sygeplejerske

Pædagog

**Ildsjæl**

Adm. medarbejder

Pensionist

Dagplejer

Teamleder

Teknisk servicemedarbejder

Frivillig klubmedarbejder

# Spørgsmål?



Kresten Kjær Sørensen  
Dansk Energi Management  
[kks@dem.dk](mailto:kks@dem.dk)  
Mobil: 3143 5313