



Vores Bidrag

Kortlægning af de almene
boligers bidrag til verdensmålene

2023

BL
DANMARKS
ALMENE
BOLIGER



Vores bidrag til den bæredygtige udvikling

De almene boligorganisationer bidrager hver dag til et mere bæredygtigt Danmark. Socialt, klimamæssigt og økonomisk. Det gør vi ved at sikre, at vi i Danmark til alle tider har gode, sunde boliger, der er til at betale.

Almene boliger er nonprofit og for alle. Ingen tjener på de almene boliger, fordi huslejen kun dækker over udgifterne til at bygge og drive boligerne. På den måde er vi med til at mindske uligheden til fordel for hele samfundet og til at sikre et Danmark i balance, hvor der er plads til alle.

I Vores Bidrag 2023 kortlægges de almene boligorganisationers bidrag til FN's verdensmål og et mere bæredygtigt Danmark. Centralt står selvfølgelig Mål 11: Bæredygtige byer og lokalsamfund, der vedrører selve formålet med de almene boliger. Først og fremmest ved at levere boliger til en rimelig husleje. Men også ved at bygge nye almene boliger og renovere de eksisterende. På den måde bidrager de almene boliger til at opfylde Danmarks klimamålsætninger og til flere sunde boliger med godt indeklima. Ved at skabe fysiske og sociale rammer for trivsel og fællesskab – og gennem sociale indsatser, der skaber jobs, uddannelse og fremmer livschancerne for børn og unge i de almene boligområder.

I kølvandet på Corona-epidemien og med en ny krig i Europa er energi- og klimadagsordenen blevet tilført en ny og vigtig værdi- og geopolitisk dimension, der gør det tydeligt for alle, at klima og energi-, værdi- og sikkerhedspolitik er tæt forbundne. Verden og Danmark er blevet ramt af stigende inflation med dertil følgende prisstigninger på helt basale varer såsom energi og fødevarer.

Vores Bidrag 2023 sætter særligt fokus på, hvordan de almene boligorganisationer har bidraget til klima og energidagsordenen og understøttet boligtrygheden i en tid med inflation. Både klima og energi samt inflation har påvirket livet for alle danskere, særligt almene beboere. Disse emner fylder i regeringsgrundlaget, i EU's politik og har været definerende for boligorganisationernes arbejde i 2022 og 2023.

Det er Vores Bidrag 2023.

God læselyst!

BL – Danmarks Almene Boliger

Almene Mål 2022-2024

Almene Mål, præsenterer sigtelinjerne for BL's arbejde. De to prioriterede målsætninger er at skabe "Byer i balance" og "En grønnere almen sektor. Undervejs i publikationen præsenteres elementer fra Almene Mål, som har relevans for det pågældende arbejdsområde og verdensmålene.

Indhold

02	Vores bidrag til den bæredygtige udvikling
04	Vores bidrag 2023
06	Vores bidrag til en grønnere fremtid
06	Vi leverer besparelser til CO2-regnskabet
06	Energirenoveringer
09	Arbejdet med bæredygtighed i byggeriet - SAB
10	Bæredygtighed på byggepladser
10	Bæredygtighed på byggepladser
11	Solceller og ladestandere til elbiler
12	Ansvarlig drift
16	Mere plads til naturen i boligområderne – Fruehøjgaard
17	Vi bidrager til udviklingen af nye grønne boligløsninger
18	Byggeprincipper og bæredygtighedscertifikater
19	Nybyggeriets langsigtede perspektiv
20	Bæredygtige byer og boligtryghed for alle
22	Vi bidrager til boligtryghed
23	Økonomisk rådgivning
24	Bekæmpelse af hjemløshed
25	Kommunestrategiske aftaler om anvisning og udlejning
26	Samarbejde nedbringer hjemløshed i Hjørring
27	Udvikling af spørgeskema samt indsamling og behandling af data
28	Metodiske overvejelser i databehandlingen

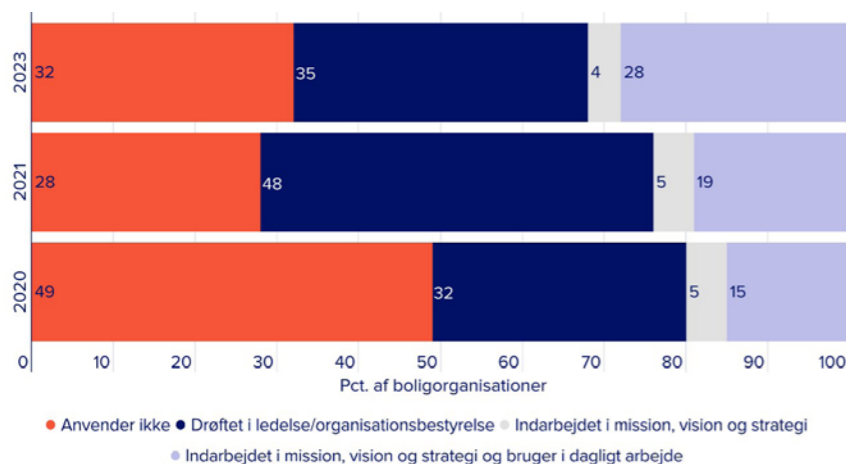
Vores Bidrag 2023

I 2023 har i alt 210 boligorganisationer indberettet til kortlægningen af de almene boligers bidrag til verdensmålene – til sammen repræsenterer de 363.500 boliger svarende til 61 pct. af den almene boligmasse, og de udgør 42 pct. af de almene boligorganisationer.

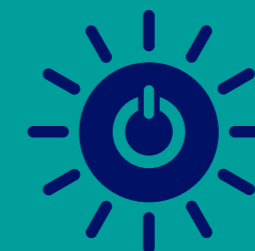
Andelen af boligorganisationer, som arbejder med verdensmålene, er steget år for år. 32 pct. af boligorganisationerne har i 2023 indarbejdet dem i deres mission, vision og strategi, herunder anvender 28 pct. af boligorganisationerne verdensmålene i det daglige arbejde. Det er en fremgang på henholdsvis 12 og 13 pct.-point i sammenligning med 2020.

Bæredygtighed, ”grøn”, klima, energi og biodiversitet er blevet mere nærværende begreber i den offentlige samtale. FN’s verdensmål har givet os et fælles sprog og en fælles ramme for at tale om den nødvendige bæredygtige udvikling. Men vores fokus har også bevæget sig fra ”at vi må gøre noget” til hvordan ”vi konkret griber det an”.

Figur 1. Boligorganisationernes arbejde med FN's verdensmål



Note: Værdierne for de enkelte år summeres ikke til 100 pga. afrunding.
Kilde: BL's egne beregninger på baggrund af indberetninger til Vores Bidrag-spørgeskemaet i perioden 2019-2023.



En grønnere fremtid



Vores Bidrag til en grønnere fremtid



Bygningssektoren repræsenterer 40 pct. af Europas energibehov – energi til både at bygge og drifte bygninger. 80 pct. heraf kommer fra fossile brændstoffer.

Derfor har bygningerne og måden, hvorpå vi bor, stor indflydelse på fremtidens klimasituation, og det gør sektoren til et vigtigt område for handling, investeringer og politikker.¹

Med ansvaret for 20 pct. af den danske boligmasse har de almene boliger en rolle at spille – både i forhold til at reducere den mængde energi, vi bruger i opførelsen og driften af boligerne, og i forhold til at udbrede kendskabet til grøn teknologi og gøre det lettere for beboerne at vælge en bæredygtig livsførelse.

¹ UNEP (2022). CO2 emissions from buildings and construction hit new high, leaving sector off track to decarbonize by 2050. <https://www.unep.org/news-and-stories/press-release/co2-emissions-buildings-and-construction-hit-new-high-leaving-sector>

Hvis den grønne omstilling skal lykkes, og vi skal nå målet om klimaneutralitet i 2050, skal alle parter bidrage med det, de kan.

Vi leverer besparelser til CO2-regnskabet

Energirenoveringer

Renovering af den eksisterende bygningsmasse er et centralt element i at opnå et lavere energiforbrug i bygninger, nedbringe udledningen af CO2 og i sidste ende bremse den globale opvarmning. På den baggrund er energieffektivisering også en af de vigtigste søjler i EU's klimaindsats, som også kan være med til at mindske afhængigheden af fossile brændstoffer fra udlandet, øge forsyningssikkerheden og brugen af vedvarende energi.²

² EU (2023). Infografik – Fit for 55: grønnere bygninger i EU. <https://www.consilium.europa.eu/da/infographics/fit-for-55-making-buildings-in-the-eu-greener/>

Energirenoveringer består både i at reducere behovet for energi gennem bl.a. efterisolering af tag og facader og i at få integreret en større andel vedvarende energikilder og lavenergiløsninger, såsom varmepumper, solvarme, overskudsvarme, jordvarme m.v. Beregninger fra BUILD (2020) viser, at der i forbindelse med renoveringer af klimaskærmen er et varme- og CO2-besparelspotentiale på ca. 30-40 pct. Det langsigtede potentiale for årlige varmebesparelser vurderes til en CO2-mængde på 350.000 t/år alene i den almene boligsektor.³

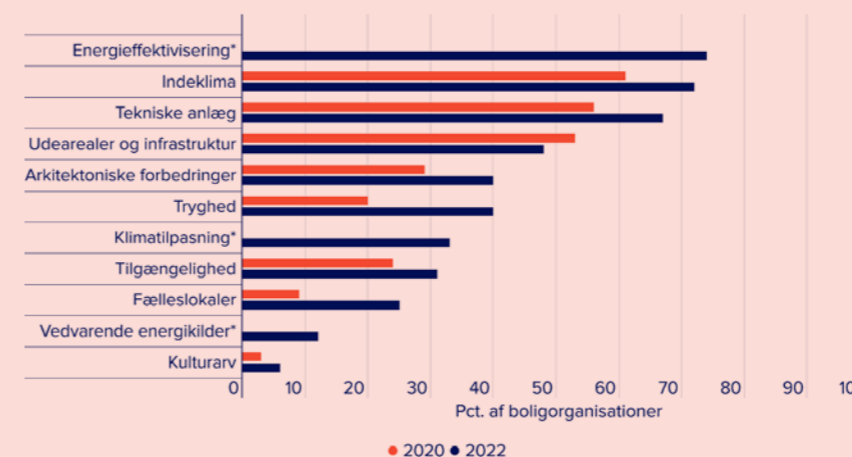
I alt har 38 pct. af boligorganisationerne i 2022 færdiggjort renoverings- eller forbedringsarbejder i dele af deres bygningsmasse.

Renoveringssager medfinansieret af Landsbyggefonden, som er bevilget efter Grøn boligaftale 2020,

er forpligtet til at undergå en grøn screening, hvis de har energimærke A, B, C og D, og en mere dybtgående grøn revurdering af energieffektiviseringspotentialet i bygninger med energimærke E, F, og G. Her skal de redegøre for eventuelle supplerende tiltag, der kan bidrage til energibesparelser udover de oprindeligt planlagte. Heriblandt eksisterende og forventet energimærke efter renovering; beskrivelse af de tiltag, som der ansøges om, og forventet levetid; og det beregnede energiforbrug/-besparelser som følge af tiltagene.⁴ Det skaber ekstra fokus på energieffektiviseringer og klimatilpasning.

Det øgede fokus på energi og klima afspejler sig direkte i de indsatsområder, der har haft højest prioritet under renoveringer færdiggjort i 2022. Her ligger energieffektivisering (74 pct.), indeklimateknik (72 pct.) og renovering/udskiftning af tekniske anlæg (67 pct.) i top.

Figur 2. Prioriterede indsatsområder i forbindelse med renoveringer



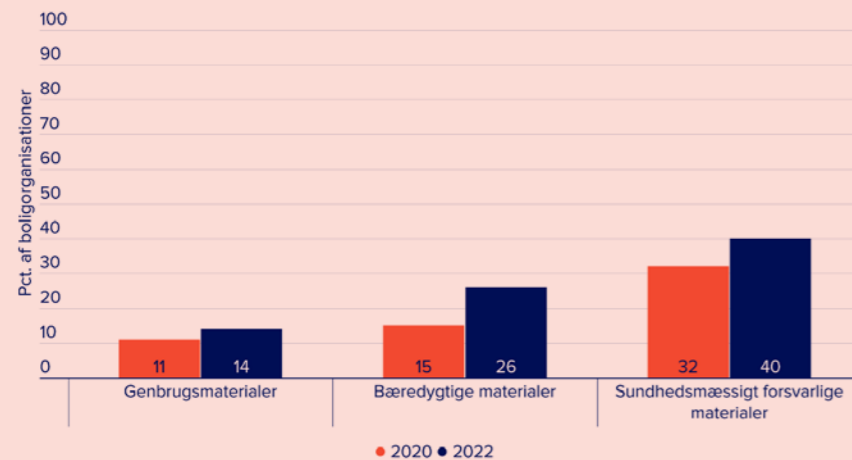
Note: Pct. er beregnet blandt boligorganisationer, der har afleveret renoverings- og/eller forbedringsarbejder i tilsvarende år.
 *Energieffektivisering, klimatilpasning og vedvarende energikilder var ikke svarmuligheder i 2020, og er derfor angivet som 0.
Kilde: BL's egne beregninger på baggrund af indberetninger til Vores Bidrag-spørgeskemaet i perioden 2019-2023.

³ EU (2023). Infografik – Fit for 55: grønnere bygninger i EU. <https://www.consilium.europa.eu/da/infographics/fit-for-55-making-buildings-in-the-eu-greener/>

⁴ Landsbyggefonden (2020). <https://lbfdk.dk/media/1557985/groen-screening.pdf>

I materialevalget er bæredygtighed, energi og klima ligeledes kommet yderligere i fokus på renoveringerne. Det ses i stigningen fra 2020 til 2022, både når det kommer til at arbejde med genbrug og efter cirkulære principper; i anvendelsen af bæredygtige materialer, hvor flere tænker i genplantning af skov, transportafstande, fornybare materialer og lignende; og i anvendelsen af materialer, hvor der er særligt fokus på sundhed og indeklima.

Figur 3. Materialevalg ifm. renoveringer



Note: Pct. er beregnet blandt boligorganisationer, der har afleveret renoverings- og/eller forbedringsarbejder i tilsvarende år. "Sundhedsmæssigt forsvarlige materialer" omfatter anvendelsen af byggematerialer med særligt fokus på ikke at indeholde miljø- og sundhedsskadelige stoffer. "Bæredygtige materialer" vedrører anvendelsen af fornybart materiale, fx træ- eller andre plantefiberbaserede produkter. "Genbrugsmaterialer" dækker over byggematerialer fra bygninger, der er blevet revet ned, og som enten er genbrugt direkte i andre bygninger eller er blevet forarbejdet og genanvendt til nye byggematerialer. Fx mursten, døre, vinduer eller nedknust beton.

Kilde: BL's egne beregninger på baggrund af indberetninger til Vores Bidrag spørgeskemaet i perioden 2019-2023.

Arbejdet med bæredygtighed i byggeriet - SAB

SAB bidrager til KAB-Fællesskabets udvikling af metoder og værktøjer til at nedbringe den negative påvirkning af miljøet.

Genanvendelse af byggematerialer

I SAB Sallinghus i Vanløse blev potentialet for at genanvende byggematerialer kortlagt ifm. en fysisk helhedsplan. Det indgik som case i KAB's udvikling af en screeningsmodel 'Potentialer for genbrug af byggematerialer'. Modellen er anvendt til at genanvende tagsten i forbindelse med en fysisk helhedsplan i SAB Fynshuse i København NV, som resulterer i en markant mindre CO₂-udledning. I den aktuelle planlægning af helhedsplan i SAB Elleparken i Valby arbejdes der både på at genanvende tagsten og vinduer. KAB benytter også modellen i andre boligselskaber i KAB-Fællesskabet, og målet er, at den skal bruges på alle tagrenoveringer med tagsten.

Den frivillige bæredygtighedsklasse

I SAB Skyttevænget i Valby gennemføres en stor fysisk helhedsplan, hvor der stilles krav om en bæredygtig arbejdsplads, der skal reducere det samlede ressourceforbrug i hele byggeperioden. Overskydende byggematerialer genanvendes i renoveringen af det kommende beboerhus. Helhedsplanen er med støtte fra Realdania testcase for redskabet 'den frivillige bæredygtighedsklasse', der skal fremme bæredygtigt byggeri i Danmark.

Træbarometeret

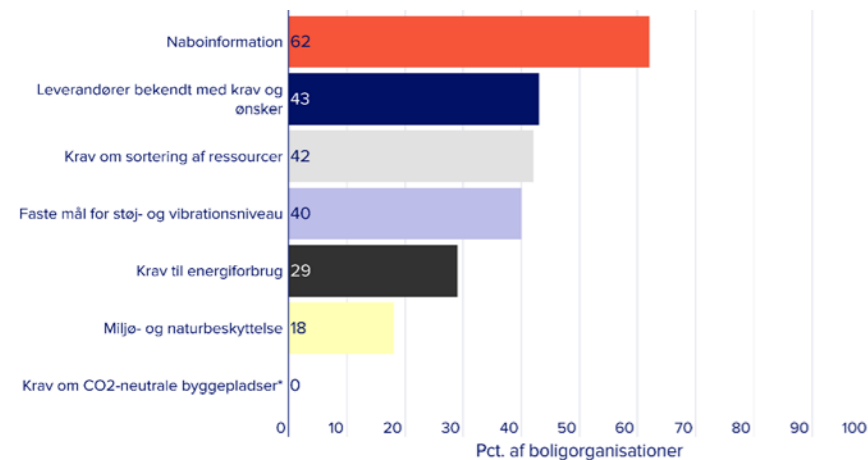
KAB har udviklet værktøjet 'Træbarometeret', hvor beton erstattes med træ eller andre materialer, der kan mindske den samlede miljøbelastning, når der bygges eller renoveres. Værktøjet er anvendt i forberedelserne af SAB's nybyggeri 'Generationernes Træhus' i Valby, og SAB har bakket op om, at KAB har implementeret det som krav i kommende rådgiveraftaler med eksterne rådgivere.

Bæredygtighed på byggepladser

Under selve byggeprocessen er det også relevant at overveje, hvordan byggeaktiviteterne påvirker omgivelserne, både i forhold til anvendelse og håndtering af ressourcer, miljø- og naturbeskyttelse samt sociale og sundhedsmæssige faktorer. Figur 4 opsummerer andelen af almene boligorganisationer, som har fokus på byggepladserne – i forbindelse med nybyggeri såvel som renoverings- og forbedringsarbejder.

59 pct. af boligorganisationerne har haft aktive byggepladser i 2022. At informere naboer om byggeprocessen og gener (62 pct.), at informere leverandører om boligorganisations krav og ønsker om bæredygtighed (43 pct.), at sortere byggeaffald til genanvendelse (42 pct.) og faste mål for støj- og vibrationsniveau (40 pct.) er de tiltag, flest boligorganisationer har fokus på i forbindelse med byggeri og renovering.

Figur 4. Tiltag ifm. bæredygtige byggepladser



Note: Pct. er beregnet blandt boligorganisationer, der har haft aktive byggepladser i indeværende år. "Naboinformation" står for at formidle information til naboer, fx om byggeproces, gener, tidsperspektiver m.v. "Leverandører bekendt med krav og ønsker" vedrører, at leverandører af ydelser og produkter er blevet gjort bekendt med boligorganisationens krav og ønsker om bæredygtighed. "Krav om sortering af ressourcer" står for krav om sortering af ressourcer til genanvendelse med henblik på minimering byggeaffald. "Faste mål for støj- og vibrationsniveau" står for at have haft faste mål for støj- og vibrationsniveau på byggepladsen. "Krav til energiforbrug" står for krav til at mindske energiforbruget på byggepladsen, fx vha. installation af solceller, indføre praksis for lys eller tidsindstillet belysning på byggepladsen m.v. "Miljø- og naturbeskyttelse" vedrører indførte foranstaltninger med fokus på ikke at kontaminere/belaste byggeområdet mere end nødvendigt, det gælder fx luft, jord og/eller vand.
Kilde: BL's egne beregninger på baggrund af indberetninger til Vores Bidrag-spørgeskemaet i perioden 2019-2023.

Solceller og ladestandere til elbiler

Hvis Danmark skal gøre sig fri af fossilt brændstof, skal den grønne omstilling gå hurtigere. Både solceller og elbiler er blandt de vigtige elementer i dette arbejde – grønne teknologier, som skal udbredes i samfundet.



Almene Mål 2022-2024 EN GRØNNERE ALMEN SEKTOR

Vi vil samarbejde med fjernvarmesektoren om grønnere fjernvarme og arbejde for at mindske barriererne for lokal produktion af vedvarende energi.

38 pct. af de almene boligorganisationer har allerede implementeret solceller på et eller flere af deres bygninger. Med den rigtige lovgivning kan boligorganisationerne indfri et stort uforløst potentiale for at skabe endnu mere grøn strøm og samtidig tage hensyn til beboernes husleje.

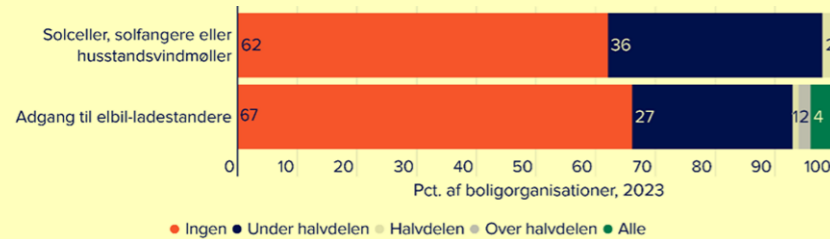
Den almene sektor har 20 kvadratkilometer tagareal liggende urørt oven på boligerne. Hvis 25 pct. af tagarealerne belægges med solceller, vil det samlet set kunne bidrage med 0,5 GW kapacitet. Med elproduktion fra disse solceller vil det være muligt at fortrænge 80.000 tons CO₂ årligt.

I modsætning til landbrugsarealer, der udlægges til solcelleanlæg, fortrænger solceller på tagene af almene boliger ikke natur- og landbrugsformål.⁵

Ladestandere til elbiler vinder også frem i boligområderne. 7 pct. af boligorganisationerne rapporterer, at halvdelen eller flere af deres boliger har adgang til ladestandere. De er et vigtigt element i den samlede grønne infrastruktur og et område, der skal udvikles i samarbejde med kommunerne, i takt med at den danske bilpark elektrificeres, og elbiler bliver en mulighed for flere borgere.

⁵ NBO (2022). State of Housing in the Nordic Countries. https://static1.squarespace.com/static/5a99206bee17593d9ef5cceb/t/631d59d1fdb-d2e57f028876c/1662867925370/NBO_Rapport_2022_FINAL.pdf

Figur 5. Andel af boligorganisationer med solceller og elbil-ladestander i deres boligområder



Note: Værdierne summeres ikke nødvendigvis til 100 pct. pga. afrunding.
Kilde: BL's egne beregninger på baggrund af indberetninger til Vores Bidrag-spørgeskemaet i perioden 2019-2023.

Ansvarlig drift

Halvdelen af byggeriets CO2-udledning sker, efter en bygning er taget i brug.⁶ Derfor er en vigtig del af opfyldelsen af ressource- og energimålsætninger forbundet med den daglige drift af boligmassen.

Over hele Danmark er der boligorganisationer, som arbejder struktureret med at minimere boligdriftens negative påvirkning på klima og miljø.

Hver tredje boligorganisation har opstillet faste reduktionsmål for både energiforbrug og CO2-udledning samt forbrug af vand og andre ressourcer. Det er en flot fremgang i forhold til 2021, hvor kun hver tiende boligorganisation havde opstillet reduktionsmål.

Knap halvdelen af boligorganisationerne har udarbejdet politikker og/eller strategier, og fire ud af ti har handlingsplaner på energi- og CO2 samt vandforbrug. Der er dog en tilbagegang i forhold til tidligere år, som muligvis kan forklares af den store stigning i antallet af organisationer, som har indført faste reduktionsmål.

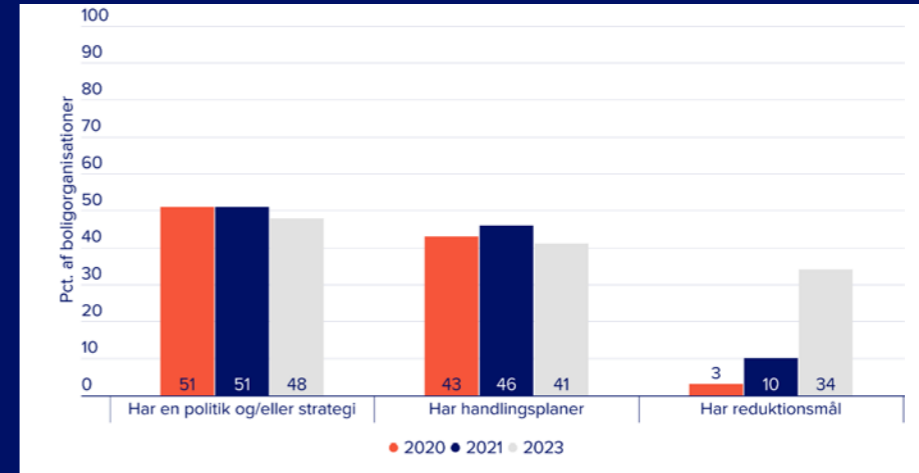


Almene Mål 2022-2024 EN GRØNNERE ALMEN SEKTOR

Vi vil arbejde med at udvikle enkle og effektive metoder til at kortlægge energiforbruget, når vi bygger, renoverer og drifter almene boliger for bedre udnyttelse af energien.

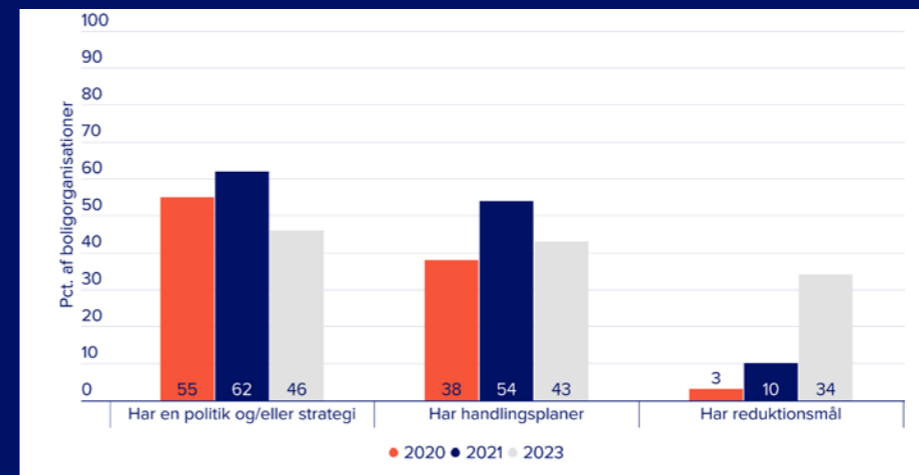
⁶ Joint Committee on Structural Safety (2018). Press Release by the Joint Committee on Structural Safety. Greenhouse Gas Emissions – Structural Design Codes Overlooked. <https://www.jcss-ic.org/press-releases/>

Figur 6. Grønne styringsredskaber for energi- og CO2-forbrug



Note: Den samme boligorganisation kan både have politik/strategi, handlingsplaner og/eller faste reduktionsmål for energi- og CO2-forbrug, hvorfor den samlede andel på tværs af kategorier kan være højere end 100 pct.
Kilde: BL's egne beregninger på baggrund af indberetninger til Vores Bidrag-spørgeskemaet i perioden 2019-2023.

Figur 7. Grønne styringsredskaber for forbrug af vand og andre ressourcer



Note: Den samme boligorganisation kan både have politik/strategi, handlingsplaner og/eller faste reduktionsmål for forbrug af vand og andre ressourcer, hvorfor den samlede andel på tværs af kategorier kan være højere end 100 pct.
Kilde: BL's egne beregninger på baggrund af indberetninger til Vores Bidrag-spørgeskemaet i perioden 2019-2023.

En effektiv og veltilrettelagt boligdrift tjener flere formål. Først og fremmest holder det huslejen nede og sikrer boliger, som er til at betale for lav- og mellemindkomstgrupper. For det andet har det en positiv indvirkning på klima og miljø i form af sparede ressourcer. Eksempelvis brugen af fossile brændstoffer, elektricitet og pesticider.

Boligorganisationernes opmærksomhed på at have en effektiv og veltilrettelagt drift har ligget på et højt, men generelt uændret niveau, siden 2020.

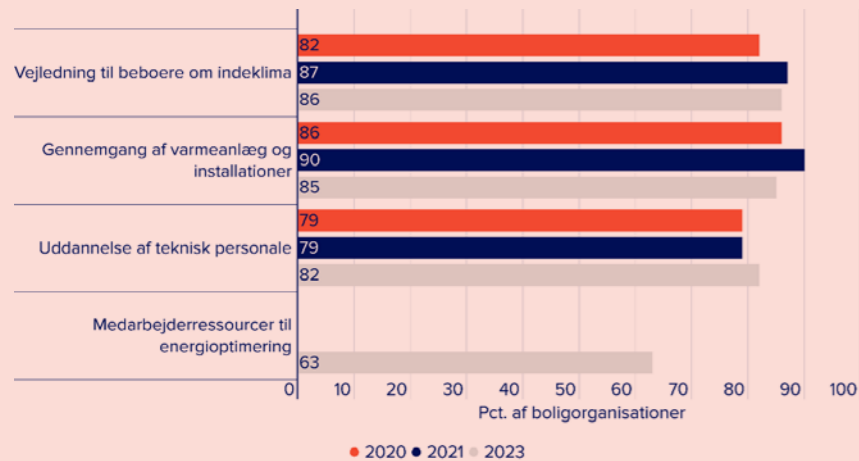
Med fokus på en optimal drift af varmeanlæg og tekniske installationer har næsten to tredjedele af boligorganisationerne i 2023 afsat dedikerede medarbejderressourcer til energioptimering i boligdriften. Godt otte ud af ti har faste procedurer for gennemgang af varmeanlæg og andre tekniske installationer. Ydermere uddanner knap otte ud af ti boligorganisationer løbende det tekniske personale, så de kan varetage en optimal styring af varme-/energianlæg og andre tekniske installationer.



**Almene Mål 2022-2024
EN GRØNNERE ALMEN
SEKTOR**

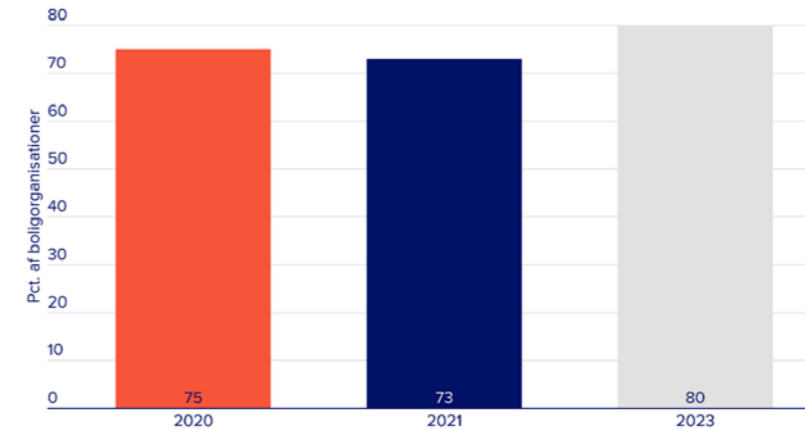
Vi vil holde fokus på balancen mellem grøn, økonomisk og social bæredygtighed

Figur 8. Bæredygtige tiltag i driften



Note: "Vejledning til beboerne om indeklima" står for uddelelse af vejledninger til beboerne om opnåelse af det bedste indeklima i boligen. "Gennemgang af varmeanlæg og installationer" står for fastlagte procedurer for gennemgang af varmeanlæg og andre tekniske installationer. "Uddannelse af teknisk personale" står for løbende uddannelse af det tekniske personale, så de er i stand til at varetage en optimal styring af varme-/energianlæg og andre tekniske installationer. "Medarbejderressourcer til energioptimering" står for at prioritere medarbejderressourcer/ansatte til at arbejde med energioptimering i boligdriften. Denne svarmulighed blev omformuleret i 2023, hvorfor værdier for den i 2020 og 2021 er angivet som 0.
Kilde: BL's egne beregninger på baggrund af indberetninger til Vores Bidrag-spørgeskemaet i perioden 2019-2023.

Figur 9. Anvender ikke sprøjtegifte



Note: Andelen af boligorganisationer, som udelader anvendelse af sprøjtegift på udeareale.
Kilde: BL's egne beregninger på baggrund af indberetninger til Vores Bidrag-spørgeskemaet i perioden 2019-2023.



**Almene Mål 2022-2024
EN GRØNNERE ALMEN SEKTOR**

Vi vil arbejde for en grønnere drift af boligafdelingernes udearealer for at styrke lokalt engagement, større biodiversitet og udfasning af kemikalier.

Andelen af boligorganisationer, som ikke anvender sprøjtegifte på deres grønne arealer, synes også at have oplevet en mindre fremgang over de seneste år. De almene boliger i Danmark råder over et samlet udeareal på op mod 107 km², hvoraf en betydelig del er udlagt til grønne arealer. En udfasning af brugen af kemikalier i boligområderne er en oplagt måde at forbedre vilkårene for naturen i Danmark.

Da kun hver femte boligorganisation anvender sprøjtegifte i deres drift, må det betragtes som en praksis, der er på retur.

Mere plads til naturen i boligområderne – Fruehøjgaard

I løbet af de seneste år er beboernes interesse for natur og biodiversitet vokset, og Boligselskabet Fruehøjgaard er begyndt at omstille udearealerne og give plads til naturen. De har fået et nyt syn på de grønne områder, og det er blevet tydeligt, at det flere steder giver driftsmæssigt mening at omlægge til mere vild natur.

Vild natur adskiller sig markant fra de trimmede og ensartede udearealer, som beboerne er vant til. Derfor er det vigtigt, at omlægningen sker i dialog med bestyrelserne og beboerne. De skal inddrages og kunne se meningen i det og helst være initiativtagere. Boligselskabets strategi er at inspirere og informere og støtte op om beboernes initiativer og ideer. De gode eksempler skal inspirere andre afdelinger og være med til at få den grønne bølge til at rulle videre.

Der er allerede flere eksempler på afdelinger, som har anlagt blomster og vild natur, og flere følger trop. Bl.a. med støtte fra Nordea-fonden arbejdes der på at skabe rammer for nye fællesskaber og mere natur, aktivitet og liv.

Det er afgørende for beboernes grønne engagement, at der er dialog, lydhørhed for beboernes idéer, og at man finder løsningerne sammen. Derfor er uddannelse og inddragelse af medarbejderne i driften vigtig – de skal kunne se meningen i omlægningen til en mere naturvenlig drift.

Herning Kommune er også en vigtig samarbejdspartner i de afdelinger, hvor udearealerne grænser op til kommunale arealer. Her samarbejder de om at omlægge større arealer og på den måde skabe sammenhængende områder, hvor begge parter henter besparelser på anlæg og drift.

Vi bidrager til udviklingen af nye grønne boligløsninger

Det mest klimavenlige byggeri er i udgangspunktet dét byggeri, som ikke bliver bygget. Som samfund ser vi dog ind i en fremtid, hvor den demografiske udvikling og stigende urbanisering vil øge boligefterspørgslen i betydelig grad i og omkring de store byer.⁷

Derfor er målet, at nybyggeri afsætter så lille et aftryk på klima, miljø og naturressourcer som muligt – i opførelse, i den daglige drift og via de liv, der leves i boligerne.

De almene bygherrer er blandt byggeriets største kunder, og boligorganisationernes krav og forventninger er en afgørende drivkraft for en bæredygtig byggesektor.



Almene Mål 2022 – 2024 EN GRØNNERE ALMEN SEKTOR

Som bygherrer og indkøbere til den daglige drift stiller vi krav til vores leverandører om bæredygtighed – både økonomisk, socialt og klimamæssigt.

Boligorganisationer, som arbejder med miljø- og klimamæssig bæredygtighed, må derfor forholde sig til, hvilke krav og forventninger de har til de forskellige perioder i bygningens livscyklus.

I opførelsen handler det om byggeprincipper og materialevalg. I bygningens lange levetid handler det om at sikre et begrænset energiforbrug i driften af bygningen og om at understøtte ansvarlig brugeradfærd. Ved endt levetid er det afgørende, at de anvendte byggematerialer kan recirkuleres og indgå i nye bygninger.

Alt dette skal man planlægge rammerne for, inden et nybyggeri går i gang.

⁷ DREAM (2021). Demografi, socioøkonomi og boligstruktur i danske kommuner. En fremskrivning med mikrosimulationsmodellen SMILE på et opdateret datagrundlag. <https://www.bvc.dk/media/1838/demografisocioekonomiboligstrukturdanskekommuner.pdf>

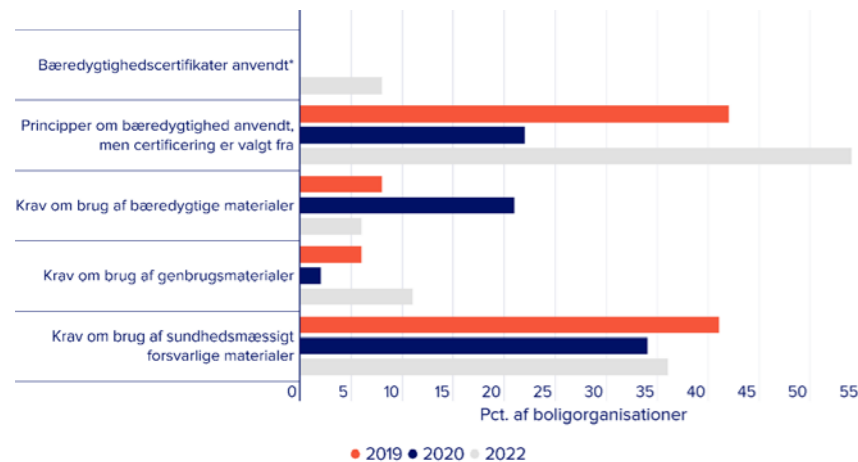
Byggeprincipper og bæredygtighedscertifikater

I 2022 blev 3.222 nye almene boliger taget i brug.⁸ BL's årlige verdensmålskortlægning viser, at omtrent 65 boligorganisationer svarende til ca. 13 pct., har afleveret nybyggeri i 2022.

Heraf har 8 pct. opnået bæredygtighedscertifikater fra DGNB e.l. på deres nye boliger. Samtidigt har mere end halvdelen valgt at bygge de nye boliger efter bæredygtighedsprincipper som defineres af DGNB e.l., men hvor selve certificeringen er blevet fravalgt for at holde huslejen nede.

Det skal bemærkes, at den relativt lille mængde nybyggeriprojekter, der færdiggøres årligt, gør resultaterne usikre, og den måde, de svinger fra år for år, gør det umuligt at udpege en tendens i brugen af byggeprincipper, bæredygtighedscertifikater eller specifikke materialekrav. De seneste års høje materialepriser har udfordret økonomien i byggerierne, hvilket kan være en af forklaringerne bag den høje andel, som har valgt at bygge efter principper, men har fravalgt at opnå certificeringerne.

Figur 10. Boligorganisationers strategiske arbejde med bæredygtighed i forbindelse med nybyggeri - opførelsesfasen



Note: Pct. er beregnet blandt boligorganisationer, der har afleveret nybyggeri i tilsvarende år.
 * Bæredygtighedscertifikater anvendes" blev omformuleret ift. 2019 og var ikke en svarmulighed i 2020, hvorfor den er angivet som 0. "Principper om bæredygtighed anvendes, men certificering er valgt fra" henviser til at have bygget efter principper for bæredygtighed, som fx lægger sig op ad DGNB, Svanemærket, Nordic Ecolabel, BREEAM, Cirkulært Byggeri e.l., men hvor selve certificeringen er valgt fra. "Sundhedsmæssigt forsvarlige materialer" står for krav i udbudsmaterialet om at bruge sundhedsmæssigt forsvarlige materialer, såsom svanemærkede, astma- og allergimærkede produkter. "Bæredygtige materialer" står for krav i udbudsmaterialet om brug af bæredygtige ing af skov, transportafstand for materiale, papirisolering o.l. "Genbrugsmaterialer" henviser til krav i udbudsmaterialet om brug af genbrugsmaterialer/at der arbejdes efter cirkulære principper.
 Kilde: BL's egne beregninger på baggrund af indberetninger til Vores Bidrag-spørgeskemaet i perioden 2019-2023.

8 Data fra Statistikbanken\BYGV33.

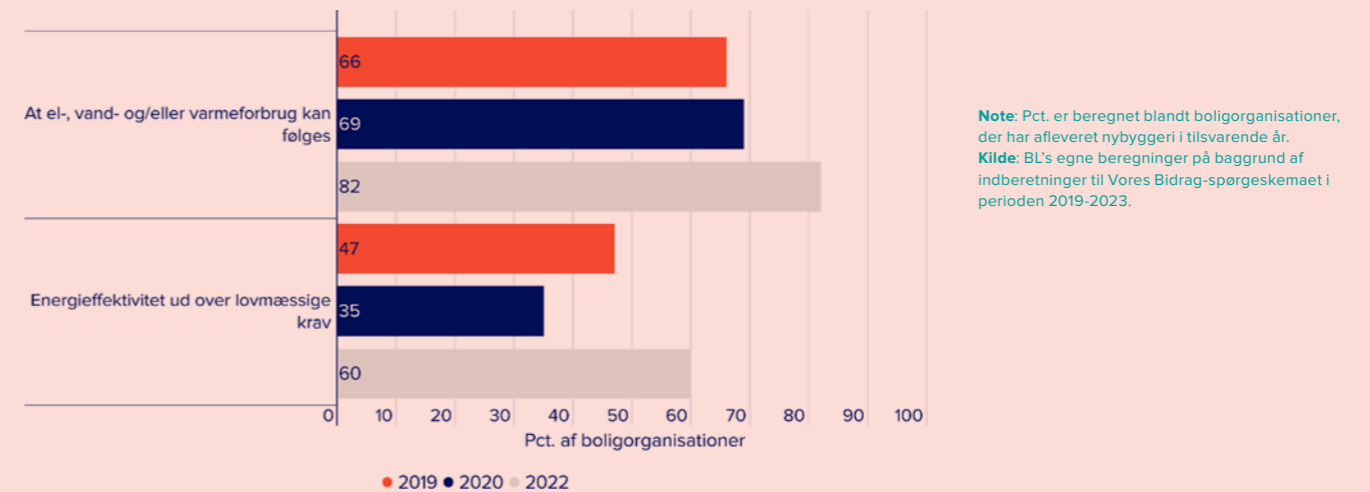
Nybyggeriets langsigtede perspektiv

Det særegne ved almene bygherrer er, at de ikke kun står for at opføre nye almene boliger, men også har det efterfølgende ansvar for driften af bygningerne frem til endt levetid.

Ved at sikre et lavt varme- og elektricitetsforbrug i driften af boligerne kan man kompensere for noget af den CO2-belastning, som opførelsen af byggeriet har medført. Det kan opnås ved at gøre bygningerne meget energieffektive og ved at give beboerne det bedste grundlag for en hensigtsmæssig adfærd i forhold til deres el-, vand- og varmekonsum.

Tre ud af fem boligorganisationer har stillet krav til energieffektivitet ud over det lovpligtige, fx ved at følge Lavenergiklasse i BR18, og flere end otte ud af ti har sikret, at beboere i nybyggede boliger løbende kan følge med i deres individuelle forbrug af el, vand og/eller varme – viden, der er relevant i forhold til brugeradfærd. Begge områder er blevet prioriteret højere set i forhold til tidligere år.

Figur 11. Boligorganisationers strategiske arbejde med bæredygtighed i forbindelse med nybyggeri - driftsfasen



Note: Pct. er beregnet blandt boligorganisationer, der har afleveret nybyggeri i tilsvarende år.
 Kilde: BL's egne beregninger på baggrund af indberetninger til Vores Bidrag-spørgeskemaet i perioden 2019-2023.



Bæredygtige byer og boligtryghed til alle



Vores bidrag til boligtryghed for alle



Almene boliger er for alle. Unge og gamle. Familier og enlige. Dem, der har det svært, og dem, der har det nemmere. Almene boliger er til at betale og afgørende, hvis vi i Danmark skal have et boligmarked, hvor der er boligtryghed for alle.

Når priserne stiger på de helt basale varer, rammer det de laveste indkomstgrupper hårdest. Inflation, og særligt stigning i energipriser, var kraftigst i 2022, mens prisen på fødevarer fortsat ligger 22 pct. højere end for to år siden. Gas og fjernvarmen er også blevet betydeligt dyrere, mens elprisen næsten er tilbage til før-krise niveau.⁹ Mange er altså fortsat hårdt ramt af inflationens efterdønninger, og flere er formentlig fortsat i gang med at afvikle noget af den gæld, som de har akkumuleret under krisen.

Presset fra de stigende priser har i særdeleshed påvirket enlige forsørgere, studerende og pensionister, som har stået med reel bekymring for, om de kunne betale deres faste månedlige udgifter, herunder deres husleje (BL, 2022).¹⁰

Antallet af beboere, som blev varslet ophævelser, har i 2022 da også konsekvent ligget på et højere niveau end i 2021. Det kan være et tegn på, at inflationen har gjort den økonomiske situation uholdbar blandt flere almene beboere (AE, 2023).¹¹ Varsling om ophævelse er skridtet før man bliver sat ud af boligen.

Behovet for at forebygge udsættelser – begivenheder som i værste fald leder til hjemløshed – er fortsat aktuelt og en vigtig del af boligorganisationernes sociale arbejde.

⁹ Data fra Statistikbanken\PRIS11

¹⁰ BL (2022). <https://bl.dk/politik-og-analyser/analyser/2022/9/analyse-konsekvenser-af-inflationen-for-de-almenebeboere/>

¹¹ AE (2023). Ophævelsesbarometer 6 – 2023. Kan fremsendes ved henvendelse. Udviklingen i ophævelser i den almene sektor skønnes pba. otte blandt de største almene boligorganisationer/administratorer

Vi bidrager til boligtryghed

Forebyggelse af udsættelser

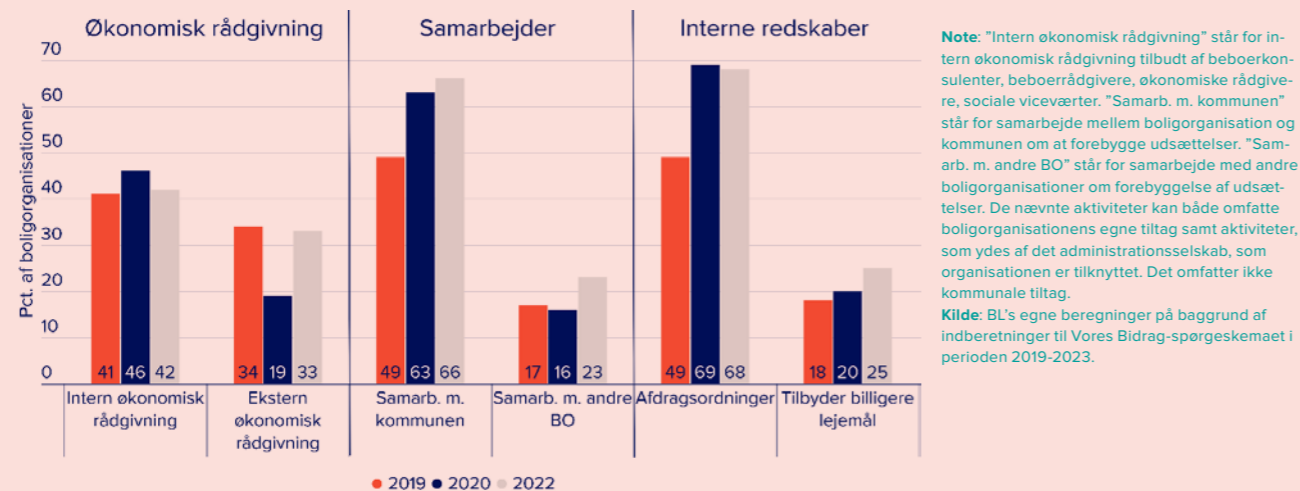
Det forebyggende arbejde er målrettet beboere, som står på kanten af en udsættelse. Typisk er det beboere med komplekse sociale udfordringer, som kan indbefatte sygdom, psykiske udfordringer, misbrug m.v.

42 pct. af boligorganisationerne tilbyder intern- og 33 pct. tilbyder ekstern økonomisk rådgivning. Det svarer mere eller mindre til niveauet i 2019. Intern økonomisk rådgivning foregår via rådgivere, som er ansat i boligorganisationen, mens ekstern er et samarbejde med en ekstern partner. Eksempelvis Forbrugerrådet Tænk eller banker og realkreditinstitutter, som tilbyder økonomisk rådgivning som del af deres CSR-indsats.

I 2022 er der også sat yderligere skub i samarbejdet med kommunen og med andre boligorganisationer om at forebygge udsættelser. Her ses en fremgang på hhv. 17 og 6 pct.- point i forhold til 2019.

De interne redskaber i form af afdragsordninger og tilbud om billigere lejemål til personer, som har svært ved at betale lejen, er også stadig i anvendelse. Særligt tilbuddet om flytning til billigere lejemål, som hidtil kun har været anvendt af et begrænset antal boligorganisationer, ser man en stigning i – fra 18 til 25 pct.- fra 2019 til 2022.

Figur 12. Redskaber til forebyggelse af udsættelser



Økonomisk rådgivning

Økonomisk rådgivning i regi af almene boligorganisationer har til formål at sikre, at udsatte og beboere med alt for stor gældsbyrde får stabiliseret hverdagsøkonomien og i sidste ende er i stand til at fastholde en bolig.

Formålet med de økonomiske rådgivninger er primært at forhindre udsættelser, men det er også at tilbyde forebyggende hjælp, hvor beboere kan få støtte og rådgivning til fx skat, boligstøtte og budgetlægning.

De økonomiske rådgivninger møder mange andre problemstillinger end økonomi, når de er i kontakt med beboerne. Pludselige begivenheder som skilsmisse, fysisk eller psykisk sygdom eller mistet indkomst kan for denne gruppe beboere betyde, at de ikke er i stand til at betale huslejen. De rådgivninger, der tilbydes i den almene sektor, bliver udført af professionelle og med den almene bolig som omdrejningspunkt for rådgivningen. At netop boligen er omdrejningspunktet for rådgivningen, giver nogle muligheder, når det kommer til at 'opdage' de mennesker, der oplever problemer med privatøkonomien. Det kan være et særligt godt udgangspunkt for at gøre en forskel for beboere, der befinder sig i en udsat situation, da man har mulighed for at gennemføre en betydelig opøgende og forebyggende indsats.

Økonomisk rådgivning kan bestå af flere elementer:

- Generel information og vejledning
- Kortlægning af beboerens økonomi
- Udarbejdelse af realistiske planer for håndtering af egen økonomi og betaling af gæld
- Budgetlægning
- Psykologisk støtte undervejs i processen

Økonomisk rådgivning - RandersBolig

I Randers er der et solidt samarbejde mellem RandersBolig og Randers Kommune.

RandersBolig har ansat en socialrådgiver som økonomisk boligsocial medarbejder, der dagligt samarbejder med Den Boligsociale Enhed i Randers Kommune – en enhed, der har til formål at forebygge udsættelser.

Der foreligger en underskrevet samarbejdsaftale mellem RandersBolig og Randers Kommune, hvor

Randers Kommune kan udøve kommunal garanti på huslejerestancen for beboere i kommunen.

Desuden deltager RandersBolig kvartalsvist i arbejdsgruppemøder i Randers Kommune, hvor alle afdelinger i kommunen med lejeboliger er repræsenteret, ligeledes deltager en anden almen boligforening.

Ud over de ovennævnte elementer i indsatsen, kan der i mange tilfælde være brug for en mere helhedsorienteret indsats i forhold til fx sociale, juridiske eller sundhedsmæssige problemer, der rækker ud over beboerens økonomiske udfordringer. Her kan den økonomiske rådgiver vælge at brobygge til mere specialiserede tilbud.

Bekæmpelse af hjemløshed

Formaliserede samarbejder mellem boligorganisationerne og kommunerne om at huse samfundets udsatte borgere kan være et vigtigt redskab til at bekæmpe hjemløshed og sikre god trivsel for udsatte personer og deres naboer i boligområderne.



Almene Mål 2022 – 2024 BYER I BALANCE

Vi vil sætte fokus på den sociale balance i boligområderne i både små og store kommuner. Arbejde for et fælles lokalt billede af de sociale opgaver, som kommunen, den almene sektor og det øvrige civilsamfund løser. Det skal være afsæt for udvikling af mere klare samarbejdsrelationer til gensidig gavn.

Godt hver tredje boligorganisation har en fast aftale med kommunen omkring kommunal boliganvisning af personer med behov herfor, og lidt under hver femte har formaliserede arbejdsgange med kommunen om sårbare og udsatte beboere. Aftalerne udmøntes for eksempel i faste møder, hvor boligorganisationer og kommuner drøfter allokering af boliger, håndtering af hjemløseproblematikker o.l. I forhold til tidligere år er der sket en mindre, men støt tilbagegang i andelen af boligorganisationer, som har formaliserede aftaler og arbejdsgange på 2-4 pct.- point.¹²

Kommunestrategiske aftaler om anvisning og udlejning

Kommuner og boligorganisationer indgår samarbejdsaftaler om anvisning og udlejning som et værktøj til at opnå ”Den blandede by”.

I aftalerne findes den rigtige balance mellem boligområdernes behov for en bæredygtig beboersammensætning og kommunernes behov for at kunne løse akutte boligsociale problemer via kommunal anvisning af bolig, fx til hjemløse.

Der er indgået strategiske aftaler om anvisning og udlejning i ca. 20 kommuner og flere er på vej.

Den blandede by er samtidig et landspolitisk mål og grundlaget for Parallelsamfundslovgivning med de seneste forebyggelsesområder. Læs mere om det kommunestrategiske samarbejde på bl.dk <https://bl.dk/politik-og-analyser/temaer/kommunestrategiske-aftaler-om-anvisning-og-udlejning/>

Samarbejde nedbringer hjemløshed i Hjørring

I Hjørring Kommune er der udarbejdet en samarbejdsaftale mellem de almene boligorganisationer og kommunen.

Samarbejdet bygger på fleksibilitet, gensidig tillid og respekt for borgeren – og en fælles bevidsthed om den kerneopgave, det er for begge parter at sikre alle i Hjørring Kommune en ordentlig bolig som rammen om et trygt hjem. Der er udpeget kontaktpersoner i såvel boligorganisationer som kommunen.

Formålet med samarbejdsaftalen er blandt andet:

- at hjælpe borgere til en egnet almen bolig, de kan betale
- at afværge udsættelser og dermed forebygge hjemløshed og omsorgssvigt

Boligorganisationernes ansatte – herunder særligt driftsmedarbejdere – deltager i introduddannelse, som skal sikre, at boligorganisationens medarbejdere:

- ved hvad de skal være særligt opmærksomme på
- ved hvem de skal kontakte
- har et indblik i kommunens arbejde

Udvikling af spørgeskema samt indsamling og behandling af data

Det datamæssige grundlag for denne rapport er genereret på baggrund af et onlinespørgeskema, hvor de almene boligorganisationer og administrationselskaber har indberettet deres aktiviteter.

I spørgeskemaet er der specifikt spurgt ind til aktiviteter, som potentielt kan bidrage til FN's verdensmål. Det kan være tiltag inden for byggeriet og renoveringer, som bidrager til øget bæredygtighed og tilgængelighed, eller tiltag på det sociale område, der forebygger udsættelser og håndterer hjemløshedsproblematikken. Opbygningen af spørgeskemaet og formuleringen af de enkelte spørgsmål er udarbejdet af BL i tæt dialog med fagpersoner fra den almene boligsektor i 2018. Spørgsmålene blev videreudviklet i fire emnedelte fokusgrupper med udvalgte ansatte fra boligorganisationerne i 2019-2020 med yderligere bidrag fra fageksperter fra BL, Landsbyggefonden og Byggeskadefonden. Efterfølgende blev skemaet verificeret af centralt placerede personer i den almene boligsektor.

For at sikre en høj besvarelsesprocent er alle boligorganisationerne blevet kontaktet direkte med opfordring om at deltage i kortlægningen, derudover er der gjort opmærksom på kortlægningen via en række kanaler. Dels er det blevet debatteret og annonceret i BL's 11 kredse, som udgør branchens lokale boligpolitiske netværk og er bindeleddet mellem boligorganisationerne og BL. Dels har det været formidlet ud via nyhedsbreve og på BL's hjemmeside. Sidst, men ikke mindst, er en række boligorganisationer efter deadline blevet kontaktet med opfordring til at besvare spørgeskemaet. Ligeledes er der arbejdet med incitamenter til at få boligorganisationerne til at deltage i undersøgelsen. De boligorganisationer, som har besvaret, er på forhånd blevet stillet i udsigt, at de efterfølgende vil modtage en individualiseret rapport. Rapporten i 2023 forekommer i form af en exceldatabase med figurer og tabeller, der redegør for den enkelte organisations bidrag målt op imod de øvrige organisationer samt med den historiske udvikling på deres besvarelser siden 2019. For at sikre høj kvalitet i datasættet er adgangen til undersøgelsen blevet styret via et unikt link til SurveyXact.

Indberetninger til Vores Bidrag fra 2019 til 2023

År	Boligorganisationer / Boliger (pct. boliger)
2023	210 / 363.500 (61 pct.)
2021	224 / 355.000 (60 pct.)
2020	218 / 311.500 (54 pct.)
2019	103 / 258.000 (45 pct.)

Metodiske overvejelser i databehandlingen

I alt har 210 boligorganisationer indberettet deres aktiviteter ved hjælp af Vores Bidrag 2023-spørgeskema. Det giver en høj besvarelsesfrekvens på 42 pct., og disse boligorganisationer står for 61 pct. af den samlede almene boligmasse. Disse organisationer er dog ikke repræsentative for alle 497 almene boligorganisationer, som den almene sektor består af. Boligorganisationer, der har en administrator, og organisationer med helhedsplaner er betydeligt overrepræsenterede blandt dem, der har besvaret spørgeskemaet, i sammenligning med hele sektorens gennemsnit. Dertil er store boligorganisationer med mange boliger overrepræsenteret blandt dem, der har besvaret spørgeskemaet. Derudover er der geografiske forskelle mellem boligorganisationer, der har besvaret spørgeskemaet, og landsgennemsnittet, jf. Tabel 1.

Tabel 1. Gennemsnitlige karakteristika for alle almene boligorganisationer og dem, der har besvaret spørgeskemaet i 2023

	Alle BO	BO, der har svaret, uvægtet	BO, der har svaret, vægtet	95 pct. konfidensinterval for de vægtede resultater*	
				Min.	Max.
Antal boliger	1.191	1.730	1.239	1.010	1.468
Opførelsesår, første bygning**	1.958	1.954	1.958	1.955	1.961
Omfattet af en helhedsplan***	21%	32%	21%	16%	26%
Kreds med en storbykom. (1, 3, 5)	16%	19,5%	18,5%	13%	24%
Kreds med kom. tæt på storbyer (9, 10)	22,5%	28%	29%	22%	36a%
Resten af kredsene (2, 4, 6, 7, 8, 11)	62%	52%	52%	45%	60%
Har en administrator	77,5%	76%	79%	73,5%	84%
Antal obs.	497			210	

Note: * Hvis karakteristika for den gennemsnitlige boligorganisation fra søjle (1) er inden for konfidensintervallet, kan man ikke statistisk skelne boligorganisationernes karakteristika i den vægtede stikprøve fra landsgennemsnittet. ** Udregnet som byggeår for den første bygning, som tilhører boligorganisationen. *** Helhedsplaner fra primo 2022.

Kilde: BL's egne beregninger baseret på Landsbyggefondens stamdata og afrapporteringsværktøj Vores Bidrag.

Man kan således ikke anvende et simpelt gennemsnit blandt besvarelser til at beskrive, hvordan den almene sektor som helhed bidrager til opfyldelse af verdensmålene, da resultaterne er påvirket af selektion – såkaldt nonresponse bias. Denne udfordring løses ved vægtning (UN Department of Economic and Social Affairs, 2008). Først opdeles respondenter i grupper efter deres observerbare karakteristika. I pågældende undersøgelse er boligorganisationerne opdelt efter opførelsesperiode, som bestemmer deres arkitektoniske type som i Landsbyggefonden (2001), boligorganisationens størrelse i intervaller (< 500 og over 500 boliger), om boligorganisationen har en administrator, og om nogen af boligorganisationens afdelinger er omfattet af en helhedsplan. Bagefter beregnes den gennemsnitlige besvarelse for hver af disse grupper. Den gennemsnitlige besvarelse fra hver af grupperne op- eller nedskaleres, i forhold til hvor stor en andel den udgør i hele populationen. Dette vil give et retvisende billede af sektoren under antagelse af, at når vægtning er udført efter de udvalgte observerbare karakteristika, er der ikke flere forskelle i boligorganisationernes karakteristika blandt de boligorganisationer, der har besvaret, og gennemsnittet i hele sektoren. Det er vigtigt, fordi boligorganisationernes karakteristika påvirker, hvordan de besvarer spørgeskemaet.

Tabel 1 viser, at efter vægtning er gennemført, er der ikke statistiske forskelle mellem de boligorganisationer, der har besvaret spørgeskemaet, og sektorens gennemsnit i forhold til de oplistede karakteristika med undtagelsen for andelen af boligorganisationer, der ligger i kredse, som ikke dækker eller ligger tæt på storbyer. Alle beregninger i rapporten er gennemsnitsberegninger efter vægtning, som afspejler den repræsentative almene boligorganisation eller sektorgennemsnittet afhængigt af spørgsmålet. På mange parametre er der en betragtelig variation i de enkelte boligorganisationers tiltag.

Da besvarelserne er selvrapporterede vha. et onlinespørgeskema, er der en betydelig risiko for fejlrapporing i disse. BL foretager fejlsøgning og fejlrensning i samarbejde med boligorganisationerne efter afrapporteringens afslutning. Boligorganisationerne er således blevet kontaktet, hvis en eller flere af deres besvarelser gav anledning til betænkeligheder omkring afrapporteringens kvalitet. Der kan dog stadig foreligge usikkerhed i nogle besvarelser, hvorfor rapportens resultater skal læses med dette forbehold.

Proceduren for databehandling fra forrige år kan findes i landerapporter fra tilsvarende år.

Kilde: UN Department of Economic and Social Affairs (2008).¹³

¹³ UN Department of Economic and Social Affairs (2008). Designing Household Survey Samples: Practical Guidelines. <https://unstats.un.org/unsd/demographic/sources/surveys/Handbook23June05.pdf>



BL
DANMARKS
ALMENE
BOLIGER