

EJENDOMS- OG PORTEFØLJESTRATEGIEN SKAL SIKRE BÆREDYGTIGHEDEN

Ambitionerne for den globale udvikling, som de er formuleret i FN's 17 Verdensmål, griber ind i vores hverdag på mange parametre. Vi skal tænke os mere om i forhold til, hvordan vi bruger af klodens ressourcer, vi skal reducere klimaaftryk og affaldsproduktion, og **vi skal frem for alt gøre os til, at vi bliver mange flere verdensborgere, der skal deles om ressourcerne.** Det kræver en næsten uoverskuelig indsats, som vi længe har vidst vil blive påkrævet, men hastigheden i nedbrydningen af de klima- og miljø- og ressourcemæssige strukturer er nok kommet bag på de fleste af os.



TEKST /
GRAVES
SIMONSEN
Projektchef,
Byggherreforeningen

Vi skal som samfund tage ansvaret på os ved at finde løsninger, der modvirker og reducerer de skadelige effekter af vores aktiviteter, og det skal vel at mærke ske ved at finde balancen mellem det miljømæssige, det sociale og det økonomiske råderum. I bygge- og ejendomssektorerne er der en stigende bevidsthed om, hvilket ansvar der påhviler beslutningstagerne om beslutninger med 50-100 års horisont. Udviklingen

kræver, at der de kommende år sker en hastig opbygning af viden om, hvordan man som byggherre, investor og porteføljeejer kan og bør agere i forhold til at bidrage til en ny bæredygtig dagsorden.

KOMMUNERNE KAN VISE VEJEN

Danske kommuner er ansvarlige for den store opgave med at sikre de bedst mulige rammer om vores fælles velfærd og spiller dermed en helt central rolle i den nye dagsorden. Kommunerne er samlet set landets største bygherrer og porteføljeejere og har derfor markant indvirkning på, hvordan klimaet og miljøet påvirkes og ressourcerne anvendes, og dermed også hvordan markedet udvikler sig. Det påvirker udbud og efterspørgsel på makroniveau, hvordan kommunerne agerer som indkøbere, og det har afsmittende effekt på andre dele af bygge- og ejendomsmarkedet.

Hvordan løfter kommunerne så opgaven? Det er der stor forskel på, og det handler ikke kun om politisk vilje og økonomi. Det handler også om strategier, prioriteringer, organisering, kompetencer, markedsdialog og borgerkontakt for at nævne nogle af de væsentligste faktorer, der kan lede udviklingen i en bæredygtig retning. En lang række DK2020-kommuner er på

FAKTA:

På europæisk plan står byggeriet for 20-30% af de væsentligste skader på miljøet, 33% af vandforbruget, 40% af materialeforbruget og 40% af energiforbruget. I Danmark genererer byggeriet 30% af CO₂-udledningen og 30% af den samlede affaldsmængde. Kilde: Energistyrelsen

Byggherreforeningen har i samråd med medlemmerne udarbejdet et manifest, der omsætter de 17 verdensmål til byggherreuniverset, og giver dermed et bud på strategiske bæredygtigheds mål for fremtidens bygge- og anlægsprojekter. Byggherremanifestet:



<https://byggherreforeningen.dk/download/86/fns-verdensmaal/30410/byggherremanifest-til-fns-verdensmaal.pdf>

vej eller i mål med klimahandlingsplaner, som sikrer fokus på en række bæredygtighedsparametre i planlægningen, og på at kom-

STRATEGISK	TEKNISK	AMBITIØS
AD HOC	BASIS	MILJØMÆSSIGT
	ØKONOMI	BÆREDYGTIGHED

Figuren viser kommunernes overordnede tilgange til bæredygtighed, og hvad der er det bærende element i tilgangen. Generelt ønsker kommunerne at nå frem til en ambitiøs strategi for bæredygtighed. Kilde: Analyse foretaget af Byggherreforeningen for RealDania i 2020.



mende indsatser mod klimaforandringerne bliver mere målrettede. Klimaplanerne er en god øvelse i, hvordan man på den ene side løfter en vigtig dagsorden, og på den anden side skaber en strategisk referenceramme for de kommende års udvikling i det fysiske miljø.

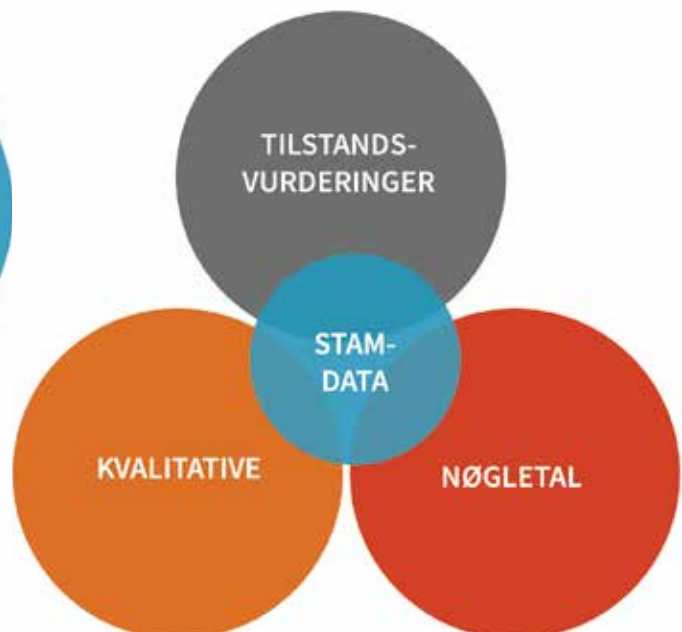
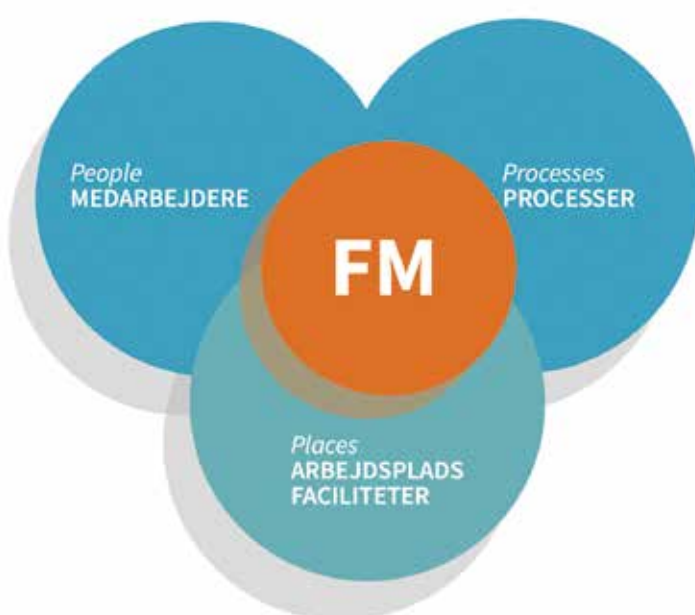
STRATEGIER ER AFGØRENDE

En analyse, som Bygherreforeningen foretog i 2020, viser, at kommunernes greb om egen bæredygtighedsdagsorden på bygge- og

ejendomsområdet groft sagt fordeles sig i fire tilgange; i den ene ende af skalaen ambitiøse kommuner, der har vedtaget klare strategier og handlingsplaner (herunder klimaplaner) og i den anden ende kommuner med færre ressourcer, der arbejder ad hoc og er styret af aktuelle, akutte behov, mens resten er kommuner på forskelligt strategisk niveau med bæredygtighed i en teknisk hhv. miljømæssig retning. Uanset hvor kommunerne ligger på skalaen, har de stort set

alle et ønske om bæredygtighed på et højere ambitionsniveau, og her spiller overblikket over porteføljen en afgørende rolle (se figur til venstre).

Med det fælleskommunale nøgletalssamarbejde om ejendomme har ejendomsforvalterne i kommunerne fået et godt udgangspunkt for at få styr på egne kvadratmeter. De kan træffe kloge beslutninger ved at udnytte bygninger og arealer optimalt i både disponering og drift. Det gælder både for ek-



Figurerne viser kommunernes basisbehov for data om porteføljen, henholdsvis en udfoldning af de kvalitative data (de 3 Per), der typisk er centrale i en facilities management tilgang. Kilde: Hvidbog om bygningsdrift, Bygherreforeningen 2018.



Kommunerne er samlet set landets største bygherrer og porteføljeejere og har derfor markant indvirkning på, hvordan klimaet og miljøet påvirkes og ressourcerne anvendes, og dermed også hvordan markedet udvikler sig. Det påvirker udbud og efterspørgsel på makroniveau, hvordan kommunerne agerer som indkøbere, og det har afsmittende effekt på andre dele af bygge- og ejendomsmarkedet.



sisterende bygninger og nybyggeri, og nøgletalssamarbejdet kan desuden inspirere til porteføljeudviklingen gennem benchmarking. Med bedre styr på nøgletal, tilstandsvurderinger og kvalitative data som bruger- og brugsbehov (de 3 P'er - People, Processes og Places) skabes et godt fundament for formulering af en bæredygtig porteføljestrategi og dermed også for bygherreorganisationen (se illustrationer på side 31).

Det gælder som kommunal ejendomsforvalter om at komme i gang med kortlægningen af sin portefølje og skabe tværgående samarbejde på tværs af forvaltningerne og dermed brugernes forskellighed. Hvis man samtidig har en vedtaget

bæredygtighedsstrategi, der fastlægger de politiske prioriteringer som ramme for de overordnede beslutninger, vil der i mange tilfælde vise sig muligheder, der kan blive overset i mere løst fungerende og ad hoc-baserede beslutningsrammer. Her er især værdiansættelsen af porteføljen ud fra både objektive og markedsrelaterede kriterier samt det langsigtede investeringsperspektiv vigtige faktorer.

GRUNDIGE ANALYSER ER NØDVENDIGE

Nyere analyser, inspireret af Klimapartnerskabet for byggeri og anlæg, tegner et billede af, at den eksisterende bygningsmasse bør ansues med andre øjne end hidtil. Det gælder ikke mindst ift. de indlejrede drivhusgasser, men også ift. at anse bygningerne som ressourcebanker i en cirkulær økonomi. Udgangspunktet må stadig være, om porteføljen opfylder de konkrete facilitetsbehov, men et grundigere analysearbejde kan føre til større genbrug af arealer, samlokaliseringer, om- og tilbygninger osv., der fastholder eller endda øger værdien af de eksisterende kvadratmeter. Argumenter om, at bygninger, der skal indtage nye funktioner, i nogle tilfælde ligger det forkerte sted, kan i flere tilfælde imødegås af en stigende digitalisering af samfundets ser-

vicefunktioner, der gør en række aktiviteter mindre stedspecifikke, og i andre tilfælde kan frasalg måske være den bedste løsning for at frigive midler til at opføre nye bygninger, når porteføljen må øges for at imødekomme behovene. I alle tilfælde bør de driftsmæssige aspekter og afledte konsekvenser inddrages i analysen.

KOMMUNERNE KAN INSPIRERE HINANDEN

Med den nationale strategi for bæredygtigt byggeri følger en række initiativer, der samlet set skal sende byggeriet i den rigtige retning. Desværre indeholder strategien meget lidt, som retter sig mod en bæredygtig udvikling og transformation af den eksisterende bygningsmasse. Her vil de kommunale bygherrer indtil videre være nødsaget til at trække på hinandens erfaringer og dialog med markedet for at opnå de mest bæredygtige løsninger. Men et godt sted at starte er, som anført, at få analyseret, vurderet og værdiansat den eksisterende portefølje, at få formuleret og vedtaget en strategi for, hvordan porteføljen gøres mere bæredygtig på både den korte og den lidt længere bane, at få etableret en handlingsplan for implementering af strategien på tværs af de relevante forvaltninger og institutioner, og at få etableret et regime for måling og evaluering af effekten. Eftersom en række kommuner allerede er godt i gang, er der aktuelt meget inspiration at hente på tværs af kommunegrænserne. Det gælder ikke mindst, når det gælder om at rykke strategisk på bæredygtighed ■

FAKTA:

Bygherreforeningen og Arkitektforeningen har sammen udviklet et gratis online værktøj, der hjælper bygherreorganisationer med at formulere konkrete strategimål, delmål og kriterier for bæredygtighed på både portefølje og projektniveau.

Verdensmålsbarometeret:
<https://verdensmaalsbarometeret.dk/>