



**BYGNINGER OG  
GRØN OMSTILLING**

# **Social bæredygtighed som element i den grønne omstilling af byggeriet**

## **Fremsynsnotat**

Dette fremsynsnotat er en del af projektet "Bygninger og Grøn Omstilling" støttet af Realdania og Grundejernes Investeringsfond.

Forfattere: Camilla Damsø Pedersen, CONCITO, Søren Dyck-Madsen, CONCITO, Christian Jarby, Rådet for Grøn Omstilling

Udgivet: oktober, 2020

## Indhold

1. Introduktion.....	2
2. Social bæredygtighed skal defineres klart .....	2
3. Definitioner af bæredygtighed i byggeriet.....	3
4. Social bæredygtighed i reguleringen .....	4
5. Social bæredygtighed i den frivillige bæredygtighedsklasse.....	4
6. Social bæredygtighed i certificeringssystemer .....	5
7. Sociale renoveringer .....	7
8. Hvorfor er social bæredygtighed vigtig?.....	8
9. Værktøjer til at inkludere social bæredygtighed .....	9
10. Udviklingstendenser i byggeriet .....	10
11. Muligheder i den almene sektor.....	11
12. Muligheder i den offentlige sektor .....	14
13. Muligheder i det private ejendomsmarked .....	15
14. Opsummering af muligheder for social bæredygtighed .....	17
15. Betydning for byggeriets aktører .....	19
16. Målgruppe for fremsynsnotatet.....	19

## 1. Introduktion

Bæredygtighed omfatter normalt tre faktorer, den miljømæssige, den økonomiske og den sociale bæredygtighed.

Vurderingen af bæredygtighed inden for byggeri har længe kun haft fokus på en begrænset del af den miljømæssige bæredygtighed, især at opnå lavt energiforbrug i driften og undgå farlige stoffer i byggematerialerne.

For øjeblikket er der en positiv tendens til at fokusere bredere på bæredygtighed i hele byggeriets livscyklus, især med fokus på byggematerialernes klimaaftryk. Dette skift kan ses i lyset af Danmarks mål om at reducere sine drivhusgasudledninger med 70 % i 2030 og det langsigtede mål om klimaneutralitet i 2050.

Tiden er nu kommet til også at sætte større fokus på den sociale bæredygtighed i den grønne omstilling af byggeriet.

Der er mange gevinster ved at tænke hensynet til en forstærket social bæredygtighed ind i byggeriet, både for brugerne af bygningerne og for samfundet som helhed. Større fokus på social bæredygtighed kan nemlig være med til at løse en række udfordringer i samfundet som blandt andet manglende social sammenhængskraft, utryghed, ensomhed, mangel på billige boliger mv. Uden en styrket indsats kan det forventes, at udfordringer med den sociale bæredygtighed vil være stigende. Alene de omfattende problemer med ensomhed koster samfundet ca. 8 mia. kr. årligt, og antallet af ensomme i alle aldersgrupper forventes at stige.<sup>1</sup>

På grund af de samfundsmæssige gevinster ved øget social bæredygtighed forventes et stigende fokus på det sociale element i nybyggeri og større renoveringer. Dertil forventes det øgede fokus på bæredygtigt byggeri som led i den grønne omstilling at give yderligere muligheder for at fremme også den sociale bæredygtighed.

Regeringen, kommunerne og især den almene sektor forventes at spille en stor rolle i at øge efterspørgslen efter social bæredygtighed i byggeriet. Men også certificeringsorganer, rådgivere, arkitekter, entreprenører mv. kan medvirke til at øge opmærksomheden på fordelene ved socialt bæredygtige byggerier og renoveringer. Mulighederne beskrives i dette fremsynsnotat sammen med en beskrivelse af begrebet social bæredygtighed.

## 2. Social bæredygtighed skal defineres klart

Der er flere forskellige definitioner af betydningen af social bæredygtighed. Nogle fokuserer på god livskvalitet og velvære, mens andre fokuserer mere på at skabe lige muligheder og social retfærdighed.<sup>2</sup>

De forskellige definitioner af social bæredygtighed betyder, at det er nødvendigt at være ret præcis om, hvad der menes med begrebet.

Det er derfor vigtigt, at der allerede i den indledende fase af et bygge- eller renoveringsprojekt defineres en fælles forståelse af konceptet og derefter stilles klare krav. Det skal være tydeligt,

---

<sup>1</sup> Hastrup, B. (2020) "Vi har brug for en national ensomhedsstrategi".

<sup>2</sup> AAU, Stender, M. (2018) "[Social Bæredygtighed og DGNB](#)"

hvad byggeriet skal sigte mod, som f.eks. en styrkelse af fællesskaber, minimering af ensomhed, øget tryghed, flere blandede boliger, øget sundhed, øget komfort, eller/og skabe bedre social lighed og billige boliger. Denne definition kræver også en dialog med de kommende beboere og deres naboer om, hvilke ønsker de har i forhold til deres bolig.

### 3. Definitioner af bæredygtighed i byggeriet

Energistyrelsen (2015) og Trafik- Bygge- og Boligstyrelsen (2020) definerer de tre elementer af bæredygtigt byggeri, som følger:

”I det bæredygtige byggeri er der balance mellem:

- Miljømæssige kvalitet: som har påvirkning på natur, miljø, klima og ressourcer.
- Sociale kvalitet: som i et bredt perspektiv vedrører menneskers sundhed og trivsel.
- Økonomiske kvalitet: som indebærer, at der er balance mellem de samlede udgifter og byggeriets kvalitet.”<sup>3</sup>

Alle tre aspekter har betydning for fremtidens bæredygtige bygninger. I hvilken grad afhænger blandt andet af bygherrer, rådgivere og myndighedernes prioriteringer.

Energistyrelsen (2015) har i definitionen af bæredygtigt byggeri også uddybet det sociale aspekt, og definerer social kvalitet i byggeriet som følger:

- ”Sundhed, komfort og godt indeklima
- Sikkerhed, tryghed og tilgængelighed for alle
- At oplevelse og brug er understøttet af god arkitektur og funktionalitet, gode udendørs faciliteter og godt nærmiljø, alt sammen udført med henblik på at skabe et positivt bidrag til både bygningens brugere og nærmiljøet
- Brugen af bæredygtige transportformer er understøttet af bygningens placering og særlige faciliteter
- Ansvarlige indkøb og sporbarhed for byggematerialer og tjenesteydelser”.<sup>4</sup>

Denne uddybning er ikke medtaget af Trafik- Bygge-, og Boligstyrelsen i vejledningen til den nye frivillige bæredygtighedsklasse (2020).

Social bæredygtighed i byggeriet er således ikke et nyt begreb. Det har især været inkluderet i det almene byggeri, hvor der er et stort sæt af regler om blandt andet demokratiske processer og høringer af beboerne. Generelt set har begrebet dog ikke haft samme opmærksomhed, som den miljømæssige bæredygtighed. Det kan skyldes, at det er svært at måle på alle parametrene i social bæredygtighed, hvilket kan medvirke til at gøre begrebet lidt uhåndgribeligt.

---

<sup>3</sup> Energistyrelsen (2015) ”[Bæredygtigt Byggeri](#)” samt Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen (2020) ”[Vejledning til den Frivillige Bæredygtighedsklasse](#)”

<sup>4</sup> Energistyrelsen (2015) ”Bæredygtigt Byggeri”

#### 4. Social bæredygtighed i reguleringen

Krav til social bæredygtighed indgår i dag i reguleringen af byggeriet på nogle områder. Indeklima og tilgængelighed er f.eks. reguleret i lovgivningen og indgår i diverse standarder. Og det arkitektoniske element og beskyttelse af nærmiljøet indgår i planlovgivningen.

Det forventes ikke, at der på kort sigt kommer et krav til hverken nybyggeri eller større renoveringer om, at den brede definition af den sociale dimension i bæredygtigt byggeri skal inkluderes i planlægningsprocessen af byggeriet.

#### 5. Social bæredygtighed i den frivillige bæredygtighedsklasse

Den nye frivillige bæredygtighedsklasse for byggeriet kan på sigt forventes at skulle rumme flere perspektiver for at fremme den sociale bæredygtighed. Målsætningen med den nye klasse er nemlig netop at favne alle tre dimensioner af bæredygtighed i et bæredygtigt byggeri, jf. nedenstående figur.

##### Den frivillige bæredygtighedsklasse og bæredygtighedsbegrebet



Kilde: Trafik- Bygge-, og Boligstyrelsen (2020) "Vejledning om den frivillige bæredygtighedsklasse"

En række af kravene i den frivillige bæredygtighedsklasse kan være med til at fremme visse dele af den sociale bæredygtighed. Det drejer sig primært om kravene om indeklima, dagslysniveau, støj og rumakustik.

Men intet sted i vejledningens 143 sider indgår et punkt om, hvordan social bæredygtighed med fokus på f.eks. øget lighed, social trivsel og minimering af ensomhed kan integreres i planlægningsprocessen for nybyggeriet eller for en større renovering. Vægten i den nye frivillige bæredygtighedsklasse er på de miljømæssige aspekter af bæredygtighed.

Den frivillige bæredygtighedsklasse skal gennem en toårig testperiode, hvor en forventet udfordring ved anvendelse af klassen bliver at finde balancen mellem den miljømæssige og økonomiske bæredygtighed. I hvor høj grad står omkostningerne ved at følge vejledningen mål med de forventede gevinster?

Spørgsmålet er også, om balancen mellem den økonomiske og miljømæssige bæredygtighed levner plads til, at den sociale dimension i højere grad indgår i vejledningen? Men inddragelsen af social bæredygtighed behøver ikke nødvendigvis altid gøre byggeriet dyrere, og det kan være en effektiv metode til også at inddrage beboernes prioriteter.

Umiddelbart er den frivillige bæredygtighedsklasse en oplagt mulighed for at integrere den sociale bæredygtighed i den grønne omstilling. Ikke alle elementer af vejledningen behøver nødvendigvis føre til målbare krav i Bygningsreglementet. Vejledningen kunne opdateres til at inkludere et kapitel om elementerne i og formålet med social bæredygtighed samt værktøjer til at inkludere denne kvalitet stærkere. Derved ville hensigten bag den nye bæredygtighedsklasse om at favne de tre bæredygtighedsdimensioner i endnu højere grad blive opnået.

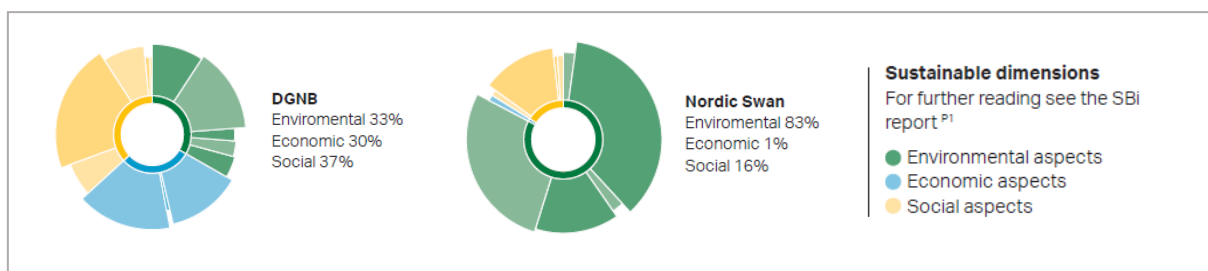
Dertil ville en inkludering af social bæredygtighed i vejledningen sende et klart signal om, at social bæredygtighed som element i den grønne omstilling af byggeriet, kan bidrage positivt til samfundet.

## 6. Social bæredygtighed i certificeringssystemer

Social bæredygtighed indgår som element i en række bæredygtigheds-certificeringssystemer så som DGNB (fra Tyskland), BREEAM (fra i Storbritannien) og LEED fra i USA. Systemerne er meget fokuserede på byggetekniske elementer som for eksempel indeklima, akustik, støj, luft og lys samt funktionelle kriterier, som f.eks. mødesteder. De bløde elementer som dannelse af sociale fællesskaber indgår ikke i samme grad.<sup>5</sup>

En rapport fra SBI og 3XN (2018) viser således, at der er stor forskel på i hvor høj grad, det sociale element indgår i de forskellige certificeringssystemer.<sup>6</sup>

I figuren her eksemplificeres forskellen ved DGBN-systemet og Svanemærket (Nordic Swan).



Kilde: SBI og 3XN (2018) "Guide to Sustainable Building Certifications"

Flere og flere bygherrer bæredygtighedscertificerer deres byggeri. Green Building Council, der administrerer DGNB-systemet, forventer over 100 nye DGNB-certificerede bygninger i 2020.<sup>7</sup>

### DGNB og social bæredygtighed

DGNB er en bæredygtighedsklasse, som består af en række kriterier, der bruges til at evaluere en bygning eller et byområde. Kvaliteterne der vurderes, har afsæt i de tre bæredygtighedsaspekter med 33 % vægt på miljø mod 30 % på økonomi og 37 % på det sociale jf. rapporten fra SBI og 3XN (2018).

<sup>5</sup> AAU, Stender, M. (2018) "[Social Bæredygtighed og DGNB](#)"

<sup>6</sup> SBI og 3XN (2018) "[Guide to Sustainable Building Certifications](#)"

<sup>7</sup> Ejendomswatch (2020) "[Antallet af certifikater på bæredygtigt byggeri står til mere end en fordobling i år](#)"

I afrapporteringen om "Social Bæredygtighed og DGNB" (2018) fra Aalborg Universitet, opstilles et bredere perspektiv på den sociale bæredygtighed, end det certificeringsværktøjerne bruger. Rapporten vil gerne bidrage til, at den sociale bæredygtighed tænkes endnu bredere og mere ind i nybyggeriet og ved større renoveringer.

"Den sociale bæredygtighedsmodel" fra Aalborg Universitet omfatter tre temaer:

1. **Social Sammenhængskraft:** fokuserer på sociale netværk og på, hvordan de byggede omgivelser fremmer positiv social interaktion, sameksistens og skaber grundlag for godt byliv.
2. **Deltagelse og indflydelse:** handler om inddragelse i planprocesser, og om retten til at bestemme, hvordan boliger og offentlige byrum skal indrettes. For eksempel inddragelse af beboerne i planlægningsfasen og i driftsfasen.
3. **Muligheder for alle:** handler om at udforme det byggede miljø, så det fremmer social mobilitet, for eksempel ved at arbejde med blandede boligtyper, som giver kontakt mellem forskellige sociale grupper. Derudover handler det om at sikre, at der er adgang til billige boliger i byerne mv.<sup>8</sup>

Ud fra modellen vurderes DGNB-systemet, og det konkluderes, at der allerede i DGNB-systemet er gode kriterier til inddragelse af social bæredygtighed. For eksempel er der fokus på identitet, tryghed, sociale aktiviteter, brugerinddragelse, etablering af blandede ejerformer mv. Det vurderes dog, at det sociale element på flere af disse områder godt kan udbygges eller forbedres.<sup>9</sup>

DGNB anvendes i dag af både private, offentlige og almene bygherrer, og Green Building Council Denmark ser løbende på muligheder for at forbedre systemet.

### Svanemærket og social bæredygtighed

Svanemærket er et fælles nordisk miljømærke for produkter, der ikke er fødevarer. Formålet med mærket er at reducere miljøpåvirkningen fra produktion og forbrug af varer.<sup>10</sup> Derfor fylder det miljømæssige element af bæredygtighed også mest i mærket. Svanemærkning består af faste krav og vægter miljø med 83 % mod 1 % økonomi og 16 % sociale aspekter jf. rapporten fra SBI og 3XN (2018).

I forhold til det sociale element er der fokus på indeklima (lav afgang af skadelig kemi, krav til lyd, dagslys, fugtsikring i byggeproces mv.). Der arbejdes jævnlige med opdateringer af kriterierne i Svanemærket, hvorfor der også her er mulighed for at udvide pointtildelingen i Svanemærket med inddragelse af yderligere bredere sociale aspekter.

Miljømærkning Danmark har ansvaret for Svanemærket og EU-Blomsten, som begge er Danmarks officielle miljømærker. Svanemærket er stiftet af Nordisk Ministerråd, og revisioner af mærket sker i et samarbejde med de forskellige nordiske miljømærkningsorganer.<sup>11</sup>

---

<sup>8</sup> AAU, Stender, M. (2018) "[Social Bæredygtighed og DGNB](#)"

<sup>9</sup> AAU, Stender, M. (2018) "[Social Bæredygtighed og DGNB](#)"

<sup>10</sup> Nordic-ecolabel (2020) "[De Nordiske Landes Officielle Miljømærke](#)"

<sup>11</sup> Ecolabel.dk (2020) "[Om Svanemærket og EU-Blomsten](#)"

## 7. Sociale renoveringer

Sociale renoveringer er også et benyttet begreb, der er relevant i forhold til definitionen af social bæredygtighed i byggeriet. Også her findes der flere forskellige definitioner.

BL, Landsbyggefonden og Realdania har et samarbejde om, hvordan en renovering også kan blive til en social renovering. Her anvendes følgende definition:

”En social renovering er en fysisk renovering, der tager ansvar for det kommende liv i afdelingen. Social renovering gør mere for en afdeling end blot tekniske tiltag, energioptimering og æstetiske opgraderinger”.<sup>12</sup>

Også Almennet har fokus på begrebet, og definerer sociale renoveringer som følgende:

”Sociale renoveringer” bygger på den antagelse, at en renovering med forholdsvis simple greb i højere grad kan forebygge ensomhed. Og at der er yderligere muligheder for at tænke sociale elementer ind i en fysisk renovering. Herunder fysiske tiltag, som kan gøre det nemmere at bo, færdes og mødes i sit nærmiljø, også når man er gammel. Sociale renoveringer kan øge trygheden og understøtte fællesskabet på flere niveauer i en afdeling”.<sup>13</sup>

Begge definitioner anvender en ret bred definition af social bæredygtighed, og har til hensigt at få meget mere ud af en renovering end blot energibesparelser og forbedring af tilgængeligheden i et boligområde.

Der ses således et klart potentiale for at inkludere social bæredygtighed i traditionelle renoveringsprojekter med det formål at skabe tryghed, understøtte sociale relationer, undgå ensomhed, løse sociale problemer mv.

Et eksempel på, at fysiske og sociale tiltag kan understøtte hinanden i en renovering, ses i nedenstående case fra Løget By i Vejle.

---

<sup>12</sup> BL, Landsbyggefonden, Realdania (2018) ”[Fra renovering til social renovering](#)”

<sup>13</sup> Almennet (2020) <https://almennet.dk/emner/sociale-renoveringer/>



### CASE: Kombination af renovering og boligsocial indsats i Løget By i Vejle

Boligområdet Løget By i Vejle havde i mange år problemer med tomme boliger og mangelfuldt beboerengagement. For at udvikle et velfungerende og trygt boligmiljø tog AAB Vejle i 2012 initiativ til en handleplan som skulle udmøntes gennem renoveringer på henholdsvis boliger og udearealer med fokus på en god beboerinddragelse.

I perioden 2014-2016 gennemgik Løget en omfattende renovering af 950 boliger og tilhørende udeområder. Boligerne er moderniseret med nye køkkener, badeværelser og vinduer. Der er ombygget, så der er flere tilgængelige boliger for ældre og handicappede. Løget By har fået et nyt arkitektonisk udtryk ved renoveringen. Det nye image omfatter alt fra nye facadematerialer, tage, vinduer, nybyggede tagboliger samt stueetagelejligheder med private haver.

De fælles udearealer har også været gennem en omfattende renovering ved etablering af bænke, cykelstier, legeområder, fælles grill, grønne arealer og private haver.

I Løget By har de arbejdet bevidst med tiltag, som tiltrækker nye målgrupper til afdelingen, herunder byggeriets visuelle image, nye fysiske rammer for fælles aktiviteter og nye boligtyper. Alt sammen med det sigte at skabe større fællesskaber og forbedre beboernes tryghed. Værdien har været målbar. Hvor der før renoveringen var et stigende antal tomgangslejligheder, er alt nu udlejet.

Kilde: Socialerenoveringer.dk (2020) "[Inspirationskatalog](#)" samt Renover.dk (2020) "[Løget By](#)"

## 8. Hvorfor er social bæredygtighed vigtigt?

Social bæredygtighed er godt for det enkelte menneske, og det er godt for samfundet. Social bæredygtighed kan nemlig være med til at løse store samfundsmæssige udfordringer som ensomhed, manglende social sammenhængskraft, utryghed, dårligt trivsel og livskvalitet mv.

Det er udfordringer, som kan have store omkostninger for samfundet. Konsekvenserne af dårlig livskvalitet mv. er for eksempel belastning af sundhedssystemet på grund af et dårligt psykisk eller fysisk helbred. Dertil kan det koste i form af nedsat arbejdsevne og et produktionstab som følge.

Et godt eksempel på, at dårlig social trivsel koster, er "ensomhed". Ældresagen har på baggrund af tal fra Sundhedsstyrelsens rapport "Sygdomsbyrden i Danmark, Risikofaktorer" (2016) beregnet følgende:

- I Danmark har 50.000 personer over 65 år ensomhed tæt inde på livet i hverdagen, og i alt føler 350.000 danskere sig svært ensomme
- Ensomhed koster vores samfundsfællesskab over 8 mia. kroner om året, når man lægger udgifterne til behandling og pleje sammen med den tabte produktion.<sup>14</sup>

Et virkemiddel mod ensomhed kan være et større fokus på den sociale bæredygtighed i nybyggeri og renoveringer. Det kan gælde lige fra inddragelse af beboerne i den første planlægningsfase af projektet, til hvordan boligen indrettes (blandede boliger med både enlige og familier, kaffe-ø i vaskehuset osv.), til det arkitektoniske udtryk i boligens kantzoner, til skabelse af naturlige sociale mødesteder og fællesarealer til overgangen til omgivelserne

<sup>14</sup> Ældresagen (2020) "[Prisen for ensomhed er høj](#)"

(stiforbindelser igennem mv). Det er også en fordel at inddrage de nære omgivelser i lokalmiljøet, herunder hvordan de omkringliggende beboere kan bidrage, og hvilke forhold de kunne ønske sig i boligområdet. Dette for at forebygge, at der ligger en lille "social ø" isoleret fra omgivelserne i lokalmiljøet.

Et andet eksempel på, at social bæredygtighed i byggeriet kan medvirke til at løse en samfundsudfordring, er i forhold til de udsatte boligområder. Mere end 120.000 mennesker bor i boligområder, der defineres som udsatte af regeringen, og som ofte ligger socialt og fysisk isoleret fra resten af byen<sup>15</sup>. Fokus på social bæredygtighed kan medvirke til at mindske fraflytning fra et område, minimere hærværk mv. Det er en pointe, at desto mere beboerne er engagerede i og stolte af det sted de bor, desto bedre passer de på det.

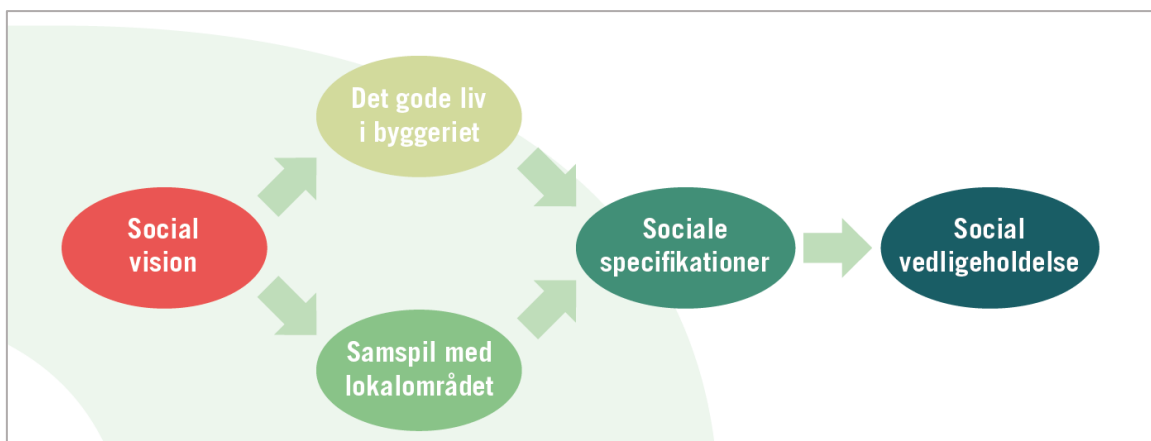
Det vil således både skabe væsentlig værdi for både borgerne og for samfundet at inddrage den sociale dimension af bæredygtighedsbegrebet stærkere og mere konsekvent, samtidig med at den miljømæssige dimension for øjeblikket får større opmærksomhed,

## 9. Værktøjer til at inkludere social bæredygtighed

Der findes forskellige metoder til at inkludere den sociale bæredygtighed i både renoveringer og nybyggeri. Teknologisk Institut har for det sociale boligselskab KAB eksempelvis udviklet værktøjet "Mennesket, boligen og lokalområdet – vejen til social bæredygtighed gennem renovering og nybyggeri" (2015) med støtte fra Realdania.<sup>16</sup>

Konceptet i guiden udspringer fra den almene sektor, men er så generelt gældende, at det også kan bruges af private ejerforeninger, tegnestuer og kommuner osv., der ønsker en systematisk tilgang til øget fokus på social bæredygtighed.

Trinnene i guiden kan ses i nedenstående figur:



Kilde: Teknologisk Institut, Hougaard, K. (2015) "Mennesket, boligen og lokalområdet – vejen til social bæredygtighed gennem renovering og nybyggeri"

<sup>15</sup> Realdania (2020) "[Udsatte boligområder](#)"

<sup>16</sup> Teknologisk Institut (2015) [Mennesket, boligen og lokalområdet - vejen til social bæredygtighed gennem renovering og nybyggeri](#),

**Trin 1:** Udarbejdelse af social vision for byggeriet, der bl.a. skal svare på, hvilke sociale formål det skal tjene, og hvilke karakteristika der skal kendetegne det, når det står færdigt.

**Trin 2:** Kortlægning af, hvilket liv, der skal leves i byggeriet eller boligområdet. Herunder hvilke forhold, der har positiv og negativ indflydelse på beboernes liv i forhold til den identificerede sociale vision.

**Trin 3:** Fokus på det lokalområde, der omgiver det kommende byggeri. Kan området være med til at løfte det levede liv i byggeriet, og kan byggeriet være med til at løfte lokalområdet.

**Trin 4:** Undersøgelse af input fra trin 2 og 3 og deraf fastsættelse af en række konkrete sociale specifikationer, der skal tages højde for i opførelsen og i den efterfølgende drift af byggeriet. Sammen med de tekniske specifikationer udgør de grundlaget for det videre arbejde med byggeriet.

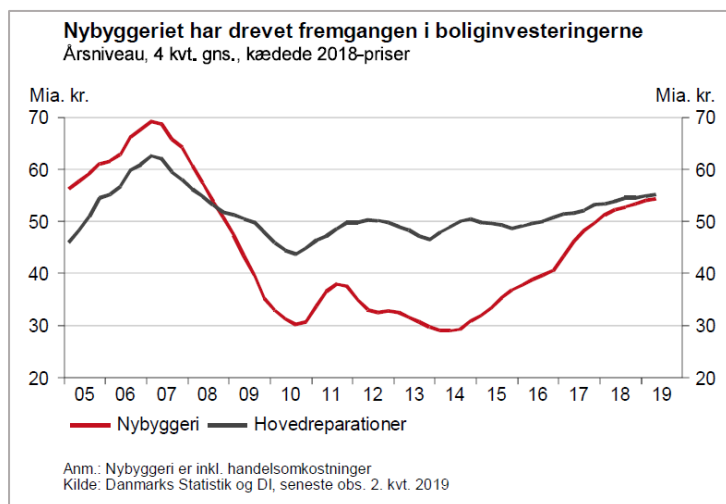
**Trin 5:** Efter det de fysiske rammer er udformet, skal det sikres, at rammerne fremadrettet fyldes ud med beslutninger, handlinger og interaktioner, så byggeriet også mange år efter dets færdiggørelse tjener sit sociale formål.

Det anbefales, at værktøjet benyttes allerede i den indledende idéfase i et renovering/byggeprojekt, og at alle fem trin således er tænkt igennem inden gennemførelse af projektering, udførelse samt drift og vedligehold.

Selvom værktøjet skal indtænkes allerede fra idefasen, opfordres til, at værktøjet ses som en proces, der også inddrager rådgiver, arkitekt og beboere for at sikre ejerskab hos de parter, der skal bære projektet igennem, og for at sikre faglig sparring.

## 10. Udviklingstendenser i byggeriet

Muligheden for at integrere såvel social og miljømæssig bæredygtighed i byggeriet afhænger også af omfanget af aktivitet i boliginvesteringerne. I DI's seneste analyse, baseret på data fra Danmarks Statistik, forventes en nedgang i boliginvesteringerne i 2020 og 2021. Dette gælder både i forhold til påbegyndt nybyggeri og hovedreparationer. Disse tal tager ikke højde for den efterfølgende Corona-krise og Grøn Boligaftale af 2020. Dertil bemærkes, at der er stor usikkerhed om data for nybyggeriet.



Kilde: DI (2019) "Byggeriet forbereder sig på opbremsning – december 2019"

Nybyggeri og renoveringer afhænger i høj grad af udviklingen på boligmarked, hvor højere boligpriser gør det mere rentabelt at bygge nyt, og øget friværdi kan bruges til at renovere boliger. Omfanget af muligheden for mere fokus på bæredygtigt byggeri vil ligeledes være knyttet til udviklingen i boligmarked og boliginvesteringerne.

På trods af forventninger om faldende aktivitet i boliginvesteringerne, både i forhold til nybyggeri og renoveringer, kan den relative andel af bæredygtigt byggeri, herunder et styrket socialt element, godt stige, hvilket forventes blandt andet som følge af klimadagsordenen, indførelsen af den nye frivillige bæredygtighedsklasse, krav om bæredygtigt byggeri i den offentlige sektor, og en afvikling af Landsbyggefondens venteliste.

## 11. Muligheder i den almene sektor

Ifølge tal fra BL-Danmarks Almene Boliger bor der næsten en million mennesker i de 555.000 beboede almene boliger. Det svarer til, at omkring 20 procent af boligmassen er almen. De almene boliger findes i hele landet, og omfatter familieboliger, ungdomsboliger såvel som ældreboliger<sup>17</sup>.

Når et alment boligbyggeri skal renoveres, er der mulighed for at få økonomisk støtte igennem Landsbyggefonden og kommunerne. I de tilfælde er det et krav, at det udover tekniske forhold også skal sandsynliggøres, at renoveringen vil føre til en bebyggelse, hvor folk vil bo og trives i mange år frem. Det betyder også, at i nogle tilfælde kommer renoveringssagen til at blive koblet med andre indsatser for at forbedre trivsel og sociale forhold omkring bebyggelsen<sup>18</sup>.

Den almene sektor har tradition for at arbejde med det sociale element af bæredygtigt byggeri, og værktøjerne til generelt at sikre et mere socialt bæredygtigt byggeri er som nævnt ofte udsprunget af erfaringer fra den almene sektor.

<sup>17</sup> BL (2020) "[Den almene boligsektor i tal](#)".

<sup>18</sup> BL, Landsbyggefonden, Realdania (2017) "[Hvordan skaber vi sociale renoveringer der forebygger ensomhed?](#)"

Et eksempel på inddragelse af social bæredygtighed allerede i planlægningen af et alment nybyggeri kan ses i casen med Sydbyen i Silkeborg.

#### **CASE: Social bæredygtighed i nyt boligbyggeri til børnefamilier i Sydbyen, Silkeborg**

I Sydbyen i Silkeborg tog ABB Silkeborg i 2016 initiativ til etablering af 73 nye almennyttige boliger. Ambitionen var at skabe et byggeri, der danner de bedste rammer for det levede liv blandt de beboerne. Samtidig var det ønsket, at byggeriet og dets fællesfaciliteter skal være med til at skabe øget sammenhængskraft og social integration i lokalområdet.

I forbindelse med byggeriet gennemførte Teknologisk Institut en række "sociale forundersøgelser" med det formål:

- At etablere en social vision for byggeriet
- At formulere sociale specifikationer for boligerne, så byggeriets fysiske indretning bedst muligt understøtter behov mv. hos de målgrupper, som ønskes tiltrukket
- At give konkrete anbefalinger til, hvordan byggeriet gennem dets fysiske udformning og drift kan være med til at tiltrække beboere udefra – herunder især børnefamilier
- At undersøge, hvordan fællesfaciliteter kan indrettes, så de passer ind i de levede liv i lokalområdet; så de bringer mennesker sammen på tværs mv.

Teknologisk Institut formulerede på baggrund af undersøgelsen en række anbefalinger til ABB Silkeborg og der blev afholdt et seminar for områdets beboere. Byggeriet blev opført i 2017 med stor vægt på det sociale aspekt, og der er i dag lang ventetid på boligerne.

Kilde: Teknologisk Institut (2020) "[Projekt - Social bæredygtighed i nyt boligbyggeri til børnefamilier](#)"; ABB Silkeborg (2017) "[Kongegården](#)"; BoligSilkeborg.dk (2020) "Søg bolig".

En udfordring kan være at få beboerne engageret og vise dem, at de i praksis kan have indflydelse.

I forhold til udbredelsen af erfaringerne fra den almene sektor er der også udarbejdet et inspirationskatalog for sociale renoveringer udarbejdet i et samarbejde mellem BL - Danmarks Almene Boliger, Landsbyggefonden og Realdania. Fokus i kataloget er på, hvordan man kan forebygge ensomhed med sociale tiltag i de mange renoveringer af de almene boligområder.<sup>19</sup>

#### **Nybyggeri i den almene sektor**

I den almene sektor må det forventes, at der sker en stigning i byggeriet af almene boliger i de kommende år. Det skyldes den nye Boligaftale af 19. maj 2020: "Grøn Boligaftale 2020: Landsbyggefondens rammer 2021-2026 og fremrykket indsats i 2020". Her indgår nybyggeri og billige boliger som element, hvilket kan bidrage til at styrke den sociale sammenhængskraft. Et væsentligt initiativ er, at der nedsættes en arbejdsgruppe, der skal se på modeller for tilvejebringelsen af billige boliger:

---

<sup>19</sup> Almennet.dk (2020) "[Inspirationskatalog](#)"

- undersøge Nybyggerifondens økonomi i de kommende år og vurdere, hvor mange midler der kan aktiveres frem mod 2026
- se på, hvordan de billige almene boliger kan blive mere bæredygtige.

Kommissorium for arbejdsgruppen forelægges parterne i efteråret 2020, og arbejdsgruppens arbejde skal være afsluttet 1. februar 2020.

Ser man på det miljømæssige fokus i Boligaftalen må der desværre forventes at være en risiko for, at den sociale dimension af bæredygtige boliger ikke inkluderes. Her er det særdeles vigtigt, at arbejdsgruppen også inkludere det sociale element, hvis hensigten er at sikre bæredygtige bygninger ikke kun i miljømæssig og klimavenlig forstand.

Dertil fremgår af Boligaftalen, at der fremover i hver renoveringssag skal tages stilling til om det pågældende boligområde kan suppleres med nye almene boliger via fortætning. Det understreges, at der ikke må fortættes på en måde, som giver risiko for, at der opstår nye almene boligområder med store sociale udfordringer.

I forhold til nybyggeri ved fortætning af eksisterende områder er den sociale bæredygtighed således tænkt ind som et kriterie for vurderingen af, om der skal fortættes. Dertil vil det i vurderingen være oplagt også at undersøge, hvordan/om en fortætning omvendt kan være med til at forbedre beboernes livskvalitet og sociale sammenhængskraft i det pågældende område.

### **Renovering i den almene sektor**

Det forventes, at der sker en stigning i antallet af renoveringer i den almene sektor frem mod 2026. Boligaftalen fra 2020 afsætter 30 mia. kr. fra Landsbyggefonden til renovering af almene boliger i perioden 2021-2026. Af disse fremrykkes 12 mia. kr. til 2020, og der afsættes 6,4 mia. kr. i 2021 til afvikling af hele ventelisten i Landsbyggefonden.

Der er et stort fokus på den miljømæssige bæredygtighed i aftalen, hvor følgende fremgår:

”I fremtiden vil 85-90 pct. af renoveringerne indeholde grønne elementer og dermed fortsætte den grønne omstilling. Et nyt grønt støttekriterium, en to-delt grøn screening og revurdering af renoveringsprojekterne på ventelisten, en ny grøn garanti til investeringer samt en forsøgspulje til bæredygtige projekter vil betyde, at den almene sektor i Danmark bliver en af verdens grønneste.”<sup>20</sup>

Der er ikke på tilsvarende vis opstillet et krav om en vurdering af muligheden for yderlig fremme af social bæredygtighed. Med de forestående mange renoveringer i den almene sektor er der ellers en oplagt mulighed for at styrke den sociale bæredygtighed. Specifikationen af renoveringsmidlerne i Boligaftalen til ”tilgængelige boliger” og ”fællesarealer” viser dog, at det sociale element indirekte indgår i aftalen.

---

<sup>20</sup> Regeringen et.al. (2020) ”[Grøn Boligaftale 2020: Landsbyggefondens rammer 2021-2026 og fremrykket indsats i 2020](#)”

Andre initiativer i Boligaftalen som kan få betydning for fremme af social bæredygtighed, er en forlængelse af finansieringen af Center for Boligsocial Udvikling til og med 2026. Dertil nedsættes arbejdsgrupper, der skal undersøge:

- Barrierer og muligheder for at lave almene bofællesskaber.
- Muligheder og forudsætninger for en ændring af finansierings- og støttemodellen for nybyggeriets finansiering, som medfører en lavere husleje.

Det sociale element er således til stede i form af fokus på bofællesskaber og billigere boliger, men Boligaftalen kunne i højere grad have styrket den brede sociale bæredygtighed i kombination med den miljømæssige "grønne" bæredygtig ved at lade begrebet fremgå mere eksplicit, og fx indgå i de "grønne screeninger". Det forventes dog stadig, at social bæredygtighed vil spille en rolle fremadrettet i den almene boligsektor, både når det drejer sig om renoveringer og nybyggeri.

### **Nedskæring i den generelle boligsociale indsats**

Med parallelsamfunds aftalen i 2018 blev midlerne til boligsociale indsatser i udsatte områder reduceret med 100 millioner kr. årligt – en post, der tidligere lå i boligaftalen. Før nedskæringen blev der afsat omkring 240 millioner kroner årligt. Nedskæringen vurderes at være den gale vej at gå i forhold til samlet set at forbedre de sociale forhold og dermed billiggøre området. Statens reduktion af disse midler forstærker behovet for, at der generelt tænkes social bæredygtighed og social kvalitet ind i planlægning, renovering, drift og vedligeholdelse af vores bygninger, boligområder og bydele.<sup>21</sup>

## **12. Muligheder i den offentlige sektor**

Den offentlige sektor forventes også at medvirke til at fremme den sociale bæredygtighed i byggeriet. Der er gode muligheder i den offentlige sektor for at inkludere det sociale element stærkere, når der bygges og renoveres med fokus på mere bæredygtige offentlige bygninger.

Et godt eksempel er Københavns Kommune, der som en del af sin strategi for bæredygtigt byggeri har valgt at stille bæredygtighedskrav til nybyggeri og omfattende renoveringer. Borgerrepræsentationen besluttede den 24. juni 2020 således følgende:

- 1. Nybyggerier** med en entreprisum, der overstiger 20 mio. kr.:
  - a. Københavns Kommunes nybyggerier, skal DGNB-certificeres til guld (systemets mellemste niveau).
  - b. Almene nybyggerier, skal DGNB-certificeres til sølv (systemets laveste niveau). Københavns Kommune evaluerer i samarbejde med BL efter et par års erfaringer, om omkostningerne ved DGNB er på et niveau, som muliggør en opgradering til guld for de kommende almene boliger.

---

<sup>21</sup> Altinget (2020) "[Enhedslisten savner penge til sociale indsatser i ny boligaftale](#)"

**2. Omfattende renoveringer** med en entreprisum, der overstiger 20 mio. kr., skal DGNB-certificeres til sølv. Dette gælder renoveringer udført af Københavns Kommune, almene boliger og private bygningsfornyelser, som støttes af Københavns Kommune.<sup>22</sup>

I tilfælde af, at der vælges certificering efter Svanemærket eller andre certificeringsordninger skal det dokumenteres over for kommunen, at de sociale og økonomiske aspekter inddrages.

Som stor offentlig bygherre kan kommunerne således også spille en væsentlig rolle i at være med til at skabe en efterspørgsel efter bæredygtige løsninger med stærkere fokus også på den sociale bæredygtighed. Flere og flere kommuner får en formuleret klimapolitik. Og med de samfundsmæssige gevinster, der er ved at inkludere den sociale bæredygtighed, er det forventeligt, at flere og flere kommuner vil gøre en indsats ikke kun i forhold til et miljømæssigt bæredygtigt byggeri, men også styrke et bredere socialt fokus.

Formuleringen af en klar strategi for bæredygtigt byggeri i de enkelte kommuner vil være et godt virkemiddel til at få fremmet både den miljømæssige og sociale bæredygtighed. Kommuner, der ikke ønsker at stille direkte krav til certificering efter for eksempel DGNB, Svanemærket eller tilsvarende, kan alternativt stille krav om, at kommunens nybyggerier og større renoveringer inkluderer en vurdering af muligheden for at inddrage den brede sociale bæredygtighed i byggeriet.

Et andet mere vidtgående tiltag vil være, hvis kommunerne udnytter deres rolle som byggemyndighed, og stiller krav om social bæredygtighed i deres lokalplaner. Det kunne for eksempel være et lokalplanskrav om, at for al nybyggeri i det givne område skal der indgå en vurdering af mulighederne for inddrage social bæredygtighed i byggeriet efter en række givne præcise kriterier. På tilsvarende vis, som man i dag kan have arkitektoniske krav som del af lokalplanlægningen, eller som tidligere, hvor nogle kommuner stillede krav om lavenergibyggeri.

Kommunerne har således forskellige muligheder for at spille en væsentlig rolle i fremme af social bæredygtighed i kombination med den miljømæssige. I sidste ende vil de kommunale beslutninger i høj grad afhænge af en økonomisk afvejning af, hvor pengene skal investeres. Vurderingen kan med fordel inddrage de værdier, som et socialt velfungerende byggeri giver til både brugere og samfundet.

### 13. Muligheder i det private ejendomsmarked

Et segment, som også har interesse i og mulighed for at styrke den sociale bæredygtighed i byggeriet, er det private ejendomsmarked. For det private ejendomsmarked ligger værdien af øget social bæredygtighed i byggeriet i at skabe attraktive efterspurgte boliger og deraf lave tomgangstal. Denne værdi er i som sådan også gældende for den almene og offentlige sektor.

Tomgang dækker over, hvor mange lejemål der er udlejede, og hvor mange, der ikke er. Økonomisk tomgang angiver, hvor stor en del af lejen, der går tabt som følge af tomme lejemål.

---

<sup>22</sup> Københavns Kommune (2020) "[23. Indførelse af DGNB-certificering for byggeri \(2020-0035836\)](#)"



Gennemsnitligt var den økonomiske tomgang ifølge Ejendom Danmarks markedsstatistik 5,5 % for boliger i juni 2020, hvilket er 2,0 procentpoint højere end gennemsnittet for perioden 2000-2020. Særligt Region Nordjylland er præget af høje tomgangstal (8,0 %) <sup>23</sup>

Ejendom Danmark repræsenterer ca. 85 % af det professionelle ejendomsmarked, herunder pensionskasserne, ejendomsselskaber, ejendomsadministratorer etc. <sup>24</sup>

I Ejendom Danmarks politiske oplæg "Vejen til grønnere ejendomme i Danmark – politisk oplæg om bæredygtighed i ejendomsbranchen" er der udelukkende fokus på den miljømæssige bæredygtighed. Det sociale element er dog en del af grundlaget i Ejendom Danmarks erklæringer om "rammerne om det gode liv":

"Ejendomsbranchen ønsker at tage ansvar i den fortsatte udvikling af vores boliger, arbejdspladser og fællesskaber. I byerne – store som små – vil vi præge en udvikling, der fremmer tryghed i boligområder, øger chancerne for mangfoldighed og fællesskaber i vores boliger og på arbejdspladserne". <sup>25</sup>

Flere aktører i det private ejendomsmarked har også fået øjnene op for bæredygtighed. Især pensionselskaberne, hvor der allerede er fokus på både social og miljømæssig bæredygtighed, forventes at spille en rolle. Det ses ved, at eksempelvis både PFA og Pension Danmark opfører flere og flere ejendomme, som DGNB certificeres. For bæredygtighed er ikke kun godt for klimaet og livskvaliteten, det er også god forretning. Eller som PKA meget rammende formulerer det på Green Building Councils hjemmeside:

"PKA har fokus på at skabe en bæredygtig ejendomsportefølje, da det både bidrager til den grønne omstilling og sikrer ejendommenes værdi og afkast til vores medlemmer. I det arbejde er indeklimate og sociale kvaliteter også et bærende element, da god komfort og sundt indeklimate skaber tilfredse lejere og dermed et robust afkast." <sup>26</sup>

## Renoveringer

I forhold til renoveringer kan ejer/lejer paradokset udgøre en barriere for mere bæredygtige renoveringer i private udlejningsejendomme. Ejer/lejer paradokset er ofte set i forhold til ønsket om at energirenovere en ejendom. Udlejer/ejer er tilbageholdende med at investere i renoveringen på grund af manglende økonomisk incitament, da det er lejer der "høster" gevinsten af den lavere energiregning. Omvendt kan lejere også være tilbageholdende for at stemme for en renovering, da de kan være nervøse for at den beregnede energibesparelse ikke kommer, og at de dermed kan imødesee en huslejestigning.

---

<sup>23</sup> Ejendom Danmark (2020) "[Markedsstatistik – tomgang, juli 2020](#)"

<sup>24</sup> Ejendom Danmark (2020) "[Om os](#)"

<sup>25</sup> Ejendom Danmark (2020) "<https://ejd.dk/politik-analyse/maerkesager/rammer-for-liv/>"

<sup>26</sup> Green Building Council (2020) "[PKA](#)"

Paradokset må antages også at gøre sig gældende for investeringer i social bæredygtighed ved omfattende renoveringer selvom der her også vil være økonomiske fordele for udlejer ved at forbedre den sociale kvalitet og dermed mindske tomgangstabet.

Det er ikke inden for dette notats rækkevidde at søge at finde løsninger på paradoksfordringen, men det er et område der forventes fortsat at være politisk opmærksomhed omkring.

## 14. Opsummering af muligheder for social bæredygtighed

Det forventes ikke, at der fra politisk hold kommer et krav til hverken nybyggeri eller omfattende renoveringer om at inkludere en bred social bæredygtighed. Alligevel forventes et stigende fokus på social bæredygtighed både i den almene, offentlige og private sektor.

Det skyldes, at social bæredygtighed kan være et værktøj til at styrke den sociale sammenhængskraft og løse en række udfordringer i samfundet, som for eksempel stigende ensomhed, utryghed mv. Det skyldes også, at det generelle stigende fokus på bæredygtigt byggeri, som led i den grønne omstilling, giver nogle oplagte muligheder for samtidigt at styrke den sociale bæredygtighed.

Det kan dog blive en udfordring at skabe balance mellem det sociale, miljømæssige og økonomiske element i bæredygtigt byggeri. For hvor skal de mulige ekstra investeringer ved at bygge bæredygtigt lægges? Samfundsmæssigt er der dog store gevinster ved at tænke den sociale såvel som den miljømæssige bæredygtighed ind i byggeriet, bl.a. i forhold til sparede sundhedsmkostninger, mindre produktionstab mv.

Her opsummeres de forskellige muligheder for at kombinere den sociale bæredygtighed med den miljømæssige, som led i den grønne omstilling mod et klimaneutralt Danmark.

**Regeringen:** I efteråret forventes det, at regeringen præsenterer sin strategi for bæredygtigt byggeri. Det er oplagt at inkludere det sociale aspekt stærkere i strategien som led i den grønne omstilling af byggeriet, og derved sikre, at bæredygtighedsbegrebet bliver bredere end det hidtidige ret ensidige fokus på miljømæssig bæredygtighed. En pulje til testaktiviteter inden for social bæredygtighed for eksempel tilsvarende puljen til tests af den frivillige bæredygtighedsklasse kunne være en mulighed. Hensigten skulle være at danne en række best practice cases, som kunne rulles ud i større skala.

**Regeringen/Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen:** Vejledningen til den frivillige bæredygtighedsklasse kunne med fordel udbygges med et kapitel om formålet med social bæredygtighed samt mulige værktøjer til at inkludere dette, når der skal nybygges eller renoveres bæredygtigt. Ikke alle elementer af vejledningen behøver nødvendigvis føre til målbare krav i Bygningsreglementet.

**Den almene sektor:** Den almene sektor er langt med forståelsen for vigtigheden af den sociale bæredygtighed. De afsatte midler til renoveringer i Boligaftalen forventes også at give mulighed for at styrke den sociale bæredygtighed. Ligesom der skal laves grønne screeninger af renoveringsprojekter ville en "social screening" dog kunne styrke det sociale aspekt.

Det kan dertil forventes, at med Landsbyggefondens tradition for fokus på beboernes trivsel i vurderingen af renoveringsprojekter, så vil den nye Boligaftale også give muligheder for at styrke den sociale bæredygtighed ved renoveringer. Dette er også nødvendigt for at kompensere for den store nedgang i midlerne til en boligsocialindsats.

I forhold til alment nybyggeri kan den arbejdsgruppe, der skal se på modeller for tilvejebringelsen af billige boliger herunder, hvordan boligerne kan blive mere bæredygtige, med fordel også inkludere det sociale element i deres definition og kriterier for bæredygtighed. Indtænkning af social bæredygtighed kan nemlig sagtens forventes samlet set at give de billigste boliger set over årene.

**Den offentlige sektor:** Både staten, regionerne og kommunerne kan spille en rolle ved at gå foran og efterspørge bæredygtigt byggeri, som også inkluderer de sociale aspekter. Valg af løsninger er ofte en økonomisk prioritering, da det kan kræve merinvesteringer i byggefasen at gøre noget ekstra på den miljømæssige og sociale front i renoveringer og nybyggeri. Derfor er det også vigtigt at medtænke brugsfasen, hvor både den miljømæssige og sociale bæredygtighed kan give store samfundsøkonomiske gevinster.

Udarbejdelsen af kommunale strategier for bæredygtigt byggeri i bred forstand, samt prioritering af certificeret byggeri, kan medvirke til at fremme den sociale bæredygtighed.

#### **Det private ejendomsmarked:**

Der forventes et stigende fokus på social bæredygtighed i det private ejendomsmarked særligt i forhold til nybyggeri, hvor aktører ønsker at sikre sig en stor efterspørgsel, højere og stabile bygningsværdier og dermed lave tomgangstab.

Klimadagsordenen medvirker til, at flere og flere private aktører markedsfører sig på en miljømæssig grøn bæredygtighed. Her kan også det sociale aspekt inkluderes i markedsføringen. I forhold til renoveringer forventes omfanget af såvel social og miljømæssig bæredygtighed i byggeriet at afhænge af virkemidler til at imødegå ejer/lejer paradokset.

**Green Building Council** har fokus på at inkludere det sociale element i DGNB-certificeringen. Det forventes, at de fortsætter arbejdet med at styrke elementet. Herunder kan det undersøges, om det muligt at inkludere flere bløde sociale elementer, som kan give point, selv om effekten af kriterierne måske ikke er direkte målbare.

**Miljømærkning Danmark/de nordiske miljømærkningsorganer:** Der er en revision af Svanemærket i gang, og i denne forbindelse er det muligt også at styrke og udbygge det sociale aspekt i Svanemærket.

**Rådgivere, arkitekter og entreprenører** kan være med til at styrke opmærksomheden om fordelene ved at indtænke en stærk social bæredygtighed i byggeprojektet, og levere faglig sparring til bygherrer/boligforening.

## 15. Betydning for byggeriets aktører

Det forventede stigende fokus på social bæredygtighed vil have en positiv effekt for brugerne af bygningerne, som i mange tilfælde vil kunne få en forbedret trivsel og livskvalitet, med mindsket ensomhed, større tryghed, flere billige boliger mv. Dette er positivt både for de enkelte mennesker, men også for samfundet som helhed, blandt andet fordi det fører til færre sundhedsomkostninger, færre sociale udfordringer og mindsker produktionstab som følge af nedsat arbejdsevne mv.

Med den nye Boligaftale vil der blive sat gang i antallet af renoveringer og nybyggerier i den almene sektor, hvor der allerede er fokus på den sociale bæredygtighed. Det forventes, at den almene sektor fortsat vil prioritere en boligsocial indsats som medvirkende til at styrke den sociale kvalitet, minimere tomgangsboliger og fremme beboerengagementet.

Den offentlige sektor forventes også at styrke sit fokus på den sociale bæredygtighed på grund af de samfundsøkonomiske gevinster herved. Det vil blandt andet kunne ses ved øgede kommunale krav om bæredygtigt byggeri i bred forstand, særligt i kommunens egne bygninger og til de almene boliger.

I det private ejendomsmarked forventes også et større fokus på bæredygtigt byggeri. Motivationen er som nævnt ønsket om at skabe attraktive boliger med lavt tomgangstab, og dertil giver den grønne omstilling en række muligheder for en styrket social bæredygtighed.

Især når DGNB benyttes vil også det sociale element blive inkluderet i nybyggeriet og omfattende renoveringer.

Den forventede stigende opmærksomhed på social bæredygtighed vil indebære en efterspørgsel efter faglige kompetencer på området. Der findes i dag mange arkitekter, entreprenører og rådgivere, som allerede har et godt kendskab til social bæredygtighed. Ofte vil det være på grund af erfaringer fra projekter i den almene sektor.

Men der vil formentlig være behov for, at kompetencerne på feltet udbredes, hvorfor området også bør prioriteres på de relevante uddannelsesinstitutioner.

## 16. Målgruppe for fremsynsnotatet

Målgruppen for dette fremsynsnotat er aktører med muligheder for at medvirke til at fremme den sociale bæredygtighed i byggeriet. Både som led i den grønne omstilling, men også som led i at løse en række udfordringer i samfundet som stigende ensomhed mv.

Social bæredygtighed er relevant i forhold til den almene boligsektor, de private ejerforeninger, kommuner, arkitekter, entreprenører og rådgivere mv.

Øget fokus på social bæredygtighed er også relevant på det politiske niveau, hvor regeringen står overfor at skulle præsentere en ny strategi for bæredygtigt byggeri i efteråret 2020. Også i det videre arbejde med den frivillige bæredygtighedsklasse er der muligheder for at styrke den sociale bæredygtighed.

Social bæredygtighed er dertil relevant for certificerings- og mærkningsorganer, der også har mulighed for at styrke elementet, når de reviderer deres systemer.

Dette fremsynsnotat er en del af projektet "Bygninger og Grøn Omstilling".

Find mere information om og materialer udarbejdet i projektet på  
<https://www.concito.dk/projekter/bygninger-groen-omstilling>