

BAE-NÆRINGENS BETYDNING FOR BÆREKRAFT

Dette notatet er utarbeidet på oppfordring fra BAE-rådet. Siden Norsk Eiendom representerer byggherrer og byggeiere, konsentrerer notatet seg om hvordan eier- og bestillersiden kan bidra til et bærekraftig samfunn.

1. GENERELT

Det er eiendomsbransjen som former stedene som former våre liv. For å lykkes, må eiendomsbransjen skape gode samfunn der folk jobber, lever og bor. Derfor ligger det et stort ansvar på eiendomsbransjen både hva gjelder miljømessig, sosial og økonomisk bærekraft.

Eiendomsselskapene må være med på å oppfylle FN's bærekraftsmål. For å vise hva dette helt konkret innebærer, har vi i Norsk Eiendom tatt for oss de 169 delmålene som målsettingen er bygget opp av, og plukket ut de som er relevante for vår bransje. Anvisningene er å finne [her](#).

Vi kommer der med tips om hvilke tiltak som kan og bør gjøres for å nå målene.

Bygg 21's "10 kvalitetsprinsipper for bærekraftige bygg og områder" anbefales brukt ved design og bygging.

2. MILJØMESSIG BÆREKRAFT

Norsk Eiendom har sammen med Grønn Byggallianse utarbeidet "Eiendomsektorens veikart mot 2050". Dette veikartet beskriver hvordan man må bygge og drifte byggene i dag for at vi skal lykkes i å nå et nullutslippssamfunn i 2050. Veikartet inneholder helt konkrete anvisninger for hva byggeierne og boligutviklerne må begynne med. Tilsvarende angir den [10 strakstiltak](#) for hva myndighetene må begynne med. Nærmere 50 eiendomsselskap har signert strakstiltakene, hvilket innebærer at de er forpliktet til å innarbeide disse i sine forretningsplaner og sin prosjektutvikling. Myndighetene følger i begrenset grad opp de strakstiltak vi har foreslått for dem.

Et viktig verktøy var å finne konkrete måleparametere for hvordan man bygger og drifter miljømessig riktig. Norsk Eiendom var med på å innføre Breeam-Nor som miljøklassifiseringsverktøy i Norge. I dag er det knapt noe nytt eller totalrehabilitert kontorbygg som ikke Breeam-sertifiseres i Norge. Stadig flere boligutviklere har besluttet miljøklassifisering av nybygde boliger enten i form av Svanemerking eller Breeam-sertifisering. Miljøsertifisering av drift blir nå mer vanlig i form av ISO eller Breeam-in-use.

Det ligger fremdeles en betydelig utfordring i hvordan man kan oppgradere eksisterende bygningsmasse til nødvendig miljøprestasjon. Siden eierstrukturen – særlig på boligsiden – er svært fragmentert, må man lykkes med å nå svært mange beslutningstagere for å oppgradere hele nasjonens bygningsmasse. Her må det etableres kraftigere incentiver fra myndighetens side. Byggebransjen har et stort potensial – både for egne oppdrag og for nasjonens miljøutfordringer - i å tilby rådgivnings- og oppgraderingsløsninger for eksisterende bygningsmasse.

3. SOSIAL BÆREKRAFT

Selv om det er langt frem til at vi har oppnådd miljømessig bærekraft, har eiendomsbransjen og mange av deres rådgivere og leverandører etablert målsettinger og arbeidsformer som bringer oss i riktig retning – se kapittelet over.

Når det gjelder sosial bærekraft har eiendomsbransjen ikke arbeidet like målrettet med dette. Hva sosial bærekraft innebærer er heller ikke like lett å definere og graden er ikke like kvantifiserbar eller målbar. For å komme i gang med arbeidet, har Norsk Eiendom utarbeidet en "[Veileder for bærekraftig stedsutvikling](#)". Her angis helt konkrete tips innenfor overskriftene "Identitet", "Felleskap" og "Mangfold".

En stor utfordring i arbeidet med sosial bærekraft er å lykkes i en god prioritering av ulike tiltak og kvalitetselementer. Det er lett å ønske seg gode tiltak som hver for seg og i sum vil gi høy kvalitet i bærekraftig forstand. Men det vil ikke være like lett å finne økonomisk inndekning for alt.

4. ØKONOMISK BÆREKRAFT

For å lykkes med miljømessig og sosial bærekraft, må det ligge til grunn et kommersielt grunnlag for enkeltbedrifter og hele næringer. Økonomisk bærekraft og -styring må derfor gå som en rød tråd i arbeidet med både sosial og miljømessig bærekraft. Det å bygge og oppgradere bygg som er fremtidsrettet, og å benytte etiske og innovative løsninger for å nå dette, er noe av nøkkelen for å være konkurransedyktig fremover.

Eiendomsaktører skal tilføre sine prosjekter bærekraft fordi det er etisk riktig samtidig som det vil være kommersielt lønnsomt. Et bygg eller et område vil ha økt attraktivitet og markedsverdi, når det er tidsriktig og befinner seg i "et yrende og velfungerende folkeliv".

5. OPPSUMERT

- a) Eiendomsbransjen har et selvstendig ansvar for å bidra til oppfyllelse av bærekraftsmålene.
- b) Bærekraftskvaliteter i bolig- og næringseiendom og i steds- og byutvikling er kommersielt lønnsomt når de gjennomføres rett.
- c) Norsk Eiendom informerer og motiverer medlemsbedriftene til å innarbeide bærekraftsmålene i sine forretningsstrategier.
- d) Norsk Eiendom legger til rette for at bærekraftsmålene kan nås gjennom standardisering, sertifisering og andre praktiske hjelpemidler.
- e) Norsk Eiendom oppfordrer til utstrakt samarbeid mellom myndighetene og eiendomsselskapene for hvordan man i fellesskap oppfyller bærekraftsmålene – særlig gjennom plansaker.
- f) Norsk Eiendom utfordrer myndighetene til å innføre virkningsfulle incentiver – særlig for at eksisterende bygningsmasse skal kunne prestere i nullutslippssamfunnet.