

Hållbarhetsanalys 2009 Huge Fastigheter AB

Inledning

Utveckling är av stor vikt. Det skapar mervärde för de som deltar. Givetvis gäller det även för Huge Fastigheters verksamhet, för anställda, hyresgäster och för Huddinge kommun i stort. Skapar man dessutom förutsättningar för en hållbar utveckling fördjupas mervärdet.

Definitionen av hållbar utveckling gjorde egentligen FN:s Brundtlandkommission 1987, då man la fram sin rapport "Vår gemensamma framtid". I rapporten står det att: *En hållbar utveckling tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov.*

Huge Fastigheter har under en lång tid arbetat med miljö och hållbar utveckling. Dels genom förvaltning och utveckling av fastigheterna och dels genom nyproduktion av fastigheter med teknik som t ex får energibehovet att minska. Genom kloka investeringar skapas förutsättningar för hyresgästerna att aktivt kunna verka för en hållbar utveckling.

Det undgår ingen idag att vårt sätt att leva påverkar miljön inte bara lokalt, t ex enbart i Huddinge, utan även regionalt, nationellt och framförallt globalt. Klimatfrågorna och hur vårt sätt att leva påverkar klimatet är en av många globala frågor. Även här har Huge Fastigheter under en lång tid arbetat med att minska verksamhetens påverkan på klimatet. Det har skett genom anslutning till fjärrvärme, alternativa drivmedel för fordon, brukandet av elbilar osv. Huge har lång erfarenhet av miljöfrågor. Flera miljöproblem har identifierats och åtgärdats genom strategiska beslut och systematiskt arbete. Tyvärr har endast ett fåtal personer i organisationen varit delaktiga. Beslutet att göra en Hållbarhetsanalys under 2008 togs mot bakgrund av att alla anställda skulle få en gemensam målbild kring vilken miljöpåverkan Huges verksamhet har. Samtidigt ville Huge integrera miljöansvaret i alla led.

Sammanfattningsvis ger hållbarhetsanalysen en bild av hur Huge har arbetat och kommer att arbeta med hållbar utveckling och framförallt kring miljöfrågor. Det djupa engagemanget i organisationen som hållbarhetsanalysen har givit avspeglar sig bl. a i att allt fler samtal, åtgärder och investeringar sker med hållbar utveckling som förtecken. Ett gott betyg till Huge Fastigheter.

Genomförande

En Hållbarhetsanalys består ofta av tre delar; miljö, ekonomi och sociala frågor. Huges analys begränsades till att titta på hur miljöfrågorna behandlats inom företaget. Men miljö, ekonomi och sociala aspekter hänger ihop så även ekonomiska och sociala frågor har diskuterats. Att alla anställda gavs möjlighet att delta gjordes till slut av flera skäl. Ett skäl var att alla anställda skulle ha samma målbild av Huges miljöarbete. Ett annat var att ge alla möjligheten att vara delaktiga i vad som skulle kunna bli en stor förändringsprocess. Ett tredje skäl var att samla ihop hela företagets kunskap och erfarenheter inom miljöområdet. Som en bonus

hoppas Huge på att diskussionerna under analysarbetet ska bana väg för en snabb implementering av förändringar.

Huge använde Det Naturliga Stegets webbaserade Hållbarhetskurs som introduktion till analysarbetet, som ett sätt att skapa en gemensam plattform att starta diskussionerna från. Samtliga medarbetare gick igenom den innan de fick delta i Hållbarhetsanalysen. Varje medarbetare fick därefter under en hel dag diskutera tidigare miljöbeslut och deras genomförande och vilka förbättringar som de ville se. För att få fram många intressanta förslag och få diskussionerna att kännas angelägna, grupperades medarbetare utifrån yrkestillhörighet. Grupperna begränsades också till 20 deltagare. Som extra inspiration bjöds andra företag in för att dela med sig av sina erfarenheter av att arbeta med hållbarhetsfrågor. Tempot under dagen skulle hållas mycket högt så Huge tog hjälp av konsulter. Konsulter från Det Naturliga Steget fungerade som stöd under förmiddagarna då fokus låg på vad ett hållbart Huge skulle kunna vara. Konsultföretaget Sustainia hjälpte till att hålla ångan uppe under eftermiddagen som ägnades åt att hitta steg på vägen att bli ett mer ansvarstagande företag. Dagen avslutades med att alla fick beskriva hur de hade upplevt dagen i en utvärderingsenkät.

Resultat

- Miljö-engagemanget hos alla medarbetare har ökat.
- Kunskapen om hållbarhet har ökat.
- Alla medarbetare förstår att ett hållbart företagande kräver både stora strategiska beslut och små vardagsförändringar.
- Huge har fått en gemensam metodik för hur miljöfrågor ska hanteras.
- Miljökommunikationen har blivit bättre både inom och utom företaget.
- Det är tydligt för alla medarbetare att miljöarbetet går hand i hand med vår vision.
- Alla yrkesgrupper har bidragit med egna förbättringsförslag som ingen annan yrkesgrupp föreslagit.

Några siffror från Hållbarhetsdagen

Andel anställda som deltagit: 97%

Antal yrkesgrupper: 24

Antal unika förbättringsförslag: 550

Exempel på frågor från Hållbarhetsdagens utvärderingsenkät:

Fråga	Betyg %			
	Dåligt	Mindre bra	Bra	Mycket bra
Helhetsintryck av dagen.	0	0	65	35
Hur grupparbetena varit inom yrkesgruppen.	0	3	55	42
Kommer man ha nytta av Hållbarhetsdagen i det dagliga arbetet.	0	4	82	14
Hur Det Naturliga Stegets insats upplevdes under förmiddagen.	0	2	59	39
Hur Sustainias insats upplevdes under eftermiddagen	0	0	46	54

Fjärrvärme

Huge har under en längre tid fasat ut lokala värmeanläggningar och värme pannor som drivits med bl. a olja och ersatt dessa med fjärrvärme. Idag är 96% av beståndet anslutet till fjärrvärme, som jämfört med tidigare uppvärmningslösningar, minskat den negativa påverkan på klimatet. Om Huges klimatpåverkan från fjärrvärmens ytterligare ska minska krävs både att Huge minskar användningen och att fjärrvärmeleverantörens bränslemix ändras, så att den fossila råvaruandelen minskar. Fjärrvärmebranschens omställning från olja till andra bränslen som flis, andra förnybara bränslen och avfall är den främsta förklaringen till Sveriges minskade klimatutsläpp, enligt Naturvårdsverket.

I analysen framkom att en fortsatt satsning på anslutning av hyresbeståndet till fjärrvärmenätet bör prioriteras. Huge bör dessutom prova ut metoder för att mäta olika förbrukningar direkt hos hyresgästen. Till slut ska varje hyresgäst kunna reglera sina kostnader och tydligare få ekonomisk vinning genom att t ex sänka värmen, sortera avfallet bättre eller minska sin varmvattenanvändningen.

”Det är viktigt att välja både rätt konsulter och entreprenader då man arbetar med ett energisparprojekt, det kan i slutänden vara stora skillnader i hur mycket lägre energianvändning vi får i fastigheterna, kanske under flera år”, säger Bengt Sederlin, driftsansvarig i Flemingsberg. Han fortsätter: ”Vid tex injusteringsentreprenader kan det skilja flera procent i hur mycket vi minskar energianvändningen, beroende av vilka vi har samarbetat med, även om husen i princip är identiska.”

El

Sedan flera år köper Huge el märkt med Svenska Naturskyddsföreningens Bra Miljöval. Den elen är endast producerad med förnybara råvaror såsom solkraft, vindkraft och äldre vattenkraft. Det innebär att Huges el-användning inte bidrar till växthuseffekten och att bl.a. laddning av elbilar och handelverktyg sker på ett hållbarare sätt. Fastän elen inte bidrar till växthuseffekten är det viktigt att inte slösa med resurser. Styrning av el och energismarta investeringar är ett viktigt sätt för Huge att minska elanvändningen. Investeringar i energisnålare tvättmaskiner, belysningsarmaturer, och andra el-installationer har gjort att Huge kunnat minska elberoendet.

Analysen gav flera förslag på hur Huge kan fortsätta att minska el-användningen. Det kan exempelvis göras genom att installera rörelsedetektorer, montera solceller samt bättre belysningsarmaturer och ljuskällor. Ett annat exempel är motorvärmare som hyresgäster har tillgång till, de kan förses med timer och temperaturreglering, så att värmaren bara kan användas då det är kallt och under en kort tid. Huge kommer att övergå till den typen av styrning av motorvärmare.

”Vi har inte bara sparat el och pengar på att styra motorvärmarna på ett smart sätt utan även pengar på att effektuttaget minskat så vi har kunnat säkrat ner el-anläggningen.” Säger Leif Frisk, förvaltare i Sjödalén. Han tillägger ”Naturligtvis har de berörda hyresgästerna inte fått en sämre komfort i bilarna, vi har inte fått in några klagomål.”

Transporter

Utsläppen från transporter ökar stadigt. Utsläppen har en negativ påverkan på klimatet med bl. a ökade koldioxidutsläpp. Trafiken står idag för närmare en tredje del av växthusgasutsläppen i Sverige. Huga har nu 20 elbilar, som drivs med förnybar el. Framförallt är det fastighetsskötare som kör elbilar. Huga har under en tvåårsperiod övergått till att köra andra bilar och arbetsfordon på syntetisk diesel som har mindre miljöpåverkan än vanlig diesel. Huga har investera i fem egna tankstationer för att säkerställa tillgången av det något ovanliga bränslet. Vid inköp och leasing av nya fordon är val av bränsle ett avgörande kriterium. Hållbarhetsanalysen har givit många vinklingar på transporter och hur Huga kan arbeta vidare med förbättringar och förfina transporterna så att utsläppen hela tiden kan minska. Det finns förslag på färre inköpsresor och leveranstransporter, gemensamma körschema, ökat antal elbilar i driften på bekostnad av andra bilar, tjänstebilar med alternativbränsle, utbildning i sparsam körning osv.

”Det känns helt rätt att köra el-bil eftersom vi köper miljömärkt el som inte belastar miljön. Dessutom kommer man enkelt fram överallt i områdena, man glider fram i tysthet. El-bilarna fungerar bra!” Säger Lars Rundqvist, trädgårdsansvarig i Skogås, som kört sin el-bil i mer än ett år.

Fordon med bränslesort	2007	2008
El-bilar	19	20
Bilar och traktorer konverterade syntetisk diesel	192	198
Tjänstebilar med alternativbränsle	3	5