



**EJENDOM
DANMARK**

Ballerup Kommune
Hold-An Vej 7
2750 Ballerup

28. april 2023

Chefrådgiver, Ph.D.
Morten Jarlbæk Pedersen
+45 2380 9033
mjp@ejd.dk

Bemærkninger til høring over forslag til ny klimapolitik og -handlingsplan i Ballerup Kommune

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til Ballerup Kommunes arbejde med en ny klimapolitik og -handlingsplan.

Nedenfor findes først vore generelle bemærkninger til udkastet, hvorefter følger en række nærmere kommentarer til forslaget enkelte dele.

Overordnede bemærkninger til udkastet

EjendomDanmark skal indledningsvist påpege følgende generelle forhold, der er relevante at overveje i relation til forslaget:

Klimaforbedringer af ejendomme handler om investeringer

Ejendomme spiller en afgørende rolle i omstillingen til et mere bæredygtigt og klimaneutralt samfund. Og denne rolle er dobbelt: For det første er det i ejendommene og bygningerne, at energien forbruges, hvorfor energireduktioner må og skal finde sted her. For det andet er omstillingen af ejendomme afgørende, når de praktiske konsekvenser af forandret vejrlig – f.eks. øgede mængder regn – skal håndteres.

Men alt dette kræver investeringer i ejendomme. Der investeres løbende i alle ejendomme, men ønsker man at fremme grønnere bygninger, handler det først og sidst om at gøre denne slags investeringer nemmere og mere attraktive. Ellers finder de ikke sted i det omfang, som samfundets klimaambitioner tilsiger.

EjendomDanmark skal derfor anbefale, at Ballerup Kommune eksplicit inddrager dette perspektiv i arbejdet med sin klimapolitik og -handlingsplan.

Kommunens praksis i huslejenævn, byggesagsbehandling m.m. kan have stor betydning for konkrete projekter

Private ejendomme og bygninger er underlagt en større mængde regulering, der har betydning for ejendommens udvikling. I en situation, hvor man ønsker at styrke en bestemt udvikling af ejendommene – de skal gøres grønnere og mere klimavenlige – bør man derfor også arbejde med at

identificere og håndtere barrierer, der kan ligge andre steder end i ejendommen selv.

For en kommune kan sådanne barrierer f.eks. ligge i huslejenævnenes praksis, hvor klimaforbedringer ikke i tilstrækkelig grad accepteres som forbedringer af ejendommene, eller i kommunernes håndtering af byggesager i bred forstand.

EjendomDanmark skal derfor anbefale, at Ballerup Kommune i sin klimapolitik og -handlingsplan indarbejder en proces med identifikation af og udarbejdelse af forslag til håndtering af sådanne barrierer for grønne investeringer i ejendomme.

Bemærkninger til forslagets enkelte dele

EjendomDanmark har nærmere kommentarer til ...

Energifællesskaber

Ballerup Kommune foreslår, at man fra 2023 vil foretage en afklaring af de "organisatoriske og juridiske forhold ved etablering af energifællesskaber" (klimapolitikens side 11 / klimahandlingsplanens side 61).

EjendomDanmark vurderer, at dette tiltag kan vise sig af stor betydning, da der i dag er store udfordringer på dette område – f.eks. med etablering af solceller i almene og private udlejningsboliger. Fordi udfordringerne er omfangsrige og bl.a. skyldes et kompleks samspil mellem mange forskellige lovgivninger og regelsæt, er det af stor betydning, at alle, der systematisk afdækker disse udfordringer, får dem formidlet ud i samfundet.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at Ballerup Kommune foretager den forestillede afdækning, og at kommunen efterfølgende præsenterer afdækningen for en bredere kreds af interessenter, herunder Folketinget og Klima-, Energi- og Forsyningsministeriet.

Kampagner for energibesparelser

Ballerup Kommune foreslår, at der senest i 2024 er udviklet en kampagne til borgerne om energibesparelser (klimahandlingsplanens side 51).

EjendomDanmark vurderer, at dette tiltag kan synes overflødig, da en række andre offentlige myndigheder arbejder på præcis det samme. Senest har f.eks. Energistyrelsen iværksat en større kampagne med gode og konkrete råd til energibesparende adfærd og tiltag.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at Ballerup Kommune iværksætter et struktureret samarbejde med Energistyrelsen om at gøre brug af styrelsens kampagnemateriale frem for, at kommunen bruger

tid og ressourcer på at udvikle sin egen kampagne med grundlæggende samme indhold.

Fjernvarme

Ballerup Kommune foreslår at styrke udrulningen af fjernvarme med et mål om, at olie- og naturgas til rumopvarmning er udfaset senest i 2030.

EjendomDanmark vurderer, at Ballerup Kommune (og andre) skal være yderst påpasselig med ikke at overvurdere hastigheden, hvormed fjernvarmen i praksis kan udrulles. Udrulningen fordrer ofte store, private investeringer. Det er derfor vigtigt, at kommunen kommunikerer med en betydelig grad af realisme og måske endda tilbageholdenhed over for borgerne. Det er rarere at blive positivt overrasket end det modsatte.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at Ballerup Kommune gennemgår sin kommunikation til borgerne og sikrer sig, at man ikke lover mere, end man kan holde, når det kommer til tidsplanen for udrulningen af fjernvarme i Ballerup Kommunen.

I EjendomDanmark håber vi, at disse bemærkninger kan bistå Ballerup Kommune i det videre arbejde med at kvalitetssikre forslaget, og i det arbejde står EjendomDanmark naturligvis til rådighed.

Med venlig hilsen

Morten Jarlbæk Pedersen
Chefrådgiver – politik, analyse & international