

FOKUS PÅ

BYGNINGSRENOVERING

Syv initiativer fra byggebranchen



FOKUS PÅ

BYGNINGSRENOVERING

Syv initiativer fra byggebranchen

TÆNKETANK OM BYGNINGSRENOVERING

Tænk tank om Bygningsrenovering blev etableret i efteråret 2011 på initiativ af Grundejernes Investeringsfond og Realdania med en bred kreds af byggeriets aktører som medlemmer. Formålet var at formulere initiativer, der kunne bidrage til at udvikle markedet for bygningsrenovering. Tænk tanken afsluttede sit arbejde i slutningen af 2012, og medlemmerne vil derefter bidrage til at føre de valgte initiativer ud i livet.

Medlemmerne er Bygherreforeningen, Dansk Byggeri, DI Byggematerialer, Håndværksrådet, Akademisk Arkitektforening, Danske Arkitektvirksomheder, Foreningen af Rådgivende Ingeniører, Ingeniørforeningen IDA, Bygge- Anlægs- og Trækartellet, TEKNIQ, BVU*net, Byggeriets Uddannelser, Nykredit, Landsbyggefonden, Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, Bygningsstyrelsen, Statens Byggeforskningsinstitut, Københavns Ejendomme, Videncenter for energibesparelser i bygninger, Energistyrelsen, Realdania og Grundejernes Investeringsfond.

Energistyrelsen har foruden at være medlem af tænketanken også fungeret som sekretariat.

Formand for tænketanken:

Professor Christian Schultz, Økonomisk Institut, Københavns Universitet.

Næstformand:

Professor Claus Bech-Danielsen, Statens Byggeforskningsinstitut/Aalborg Universitet

Tænk tankens kommissorium og materiale fra dens arbejde findes på www.ejendomsviden.dk/taenketank. Her kan denne rapport også downloades som pdf.

Sammenfatning

I denne rapport præsenterer Tænk tank om Bygningsrenovering syv initiativer, som forventes at bidrage til at udvikle ny viden og bedre arbejdsmetoder inden for bygningsrenovering og dermed resultere i, at flere gode bygningsrenoveringer bliver gennemført.

Tænk tanken har gennem et år debatteret en række forhold omkring bygningsrenovering og udpeget væsentlige problemer og udviklingsmuligheder. Tænk tankens diskussioner har fokuseret på følgende forhold:

- **Efterspørgsel** – hvilke uhensigtsmæssigheder på markedet mindsker bygherrernes efterspørgsel?
- **Udbud** – hvorfor er innovation og produktivitetsvækst så lav inden for bygningsrenovering?
- **Energirenovering** – hvad kan særligt fremme denne del af renoveringsmarkedet?
- **Finansiering** – er de eksisterende finansieringsmuligheder gode nok?
- **Nye roller i byggeriet** – hvordan kan samarbejdsformer og kontrakter forbedres?

På baggrund af disse spørgsmål har tænketanken opstillet syv initiativer, som medlemmerne ønsker at arbejde videre med. Initiativerne handler om at øge og sprede viden. Det kan ske på meget forskellig vis, og de præsenterede forslag strækker sig fra konkurrencer om helhedsorienteret renovering til udvikling af beregningsværktøjer, der kan forudsige de reelle energibesparelser ved energirenovering.

De syv prioriterede initiativer omfatter:

1. Fremme af helhedstænkning ved renovering
2. Statistisk kortlægning af den faktiske renoveringsaktivitet
3. Bevarelse af bygningers værdi gennem systematisk kortlægning af renoveringsbehov
4. Tydeliggørelse af effekten af energirenovering
5. Styrkelse af den faglige og tværfaglige uddannelse inden for renovering
6. Fremme af innovation inden for bygningsrenovering
7. Fremme af videndeling om renovering af bygninger





Indhold

I. Indledning	s. 9
II. Markedet for bygningsrenovering	s. 13
III. Hvorfor fungerer renoveringsmarkedet ikke optimalt	s. 17
IV. Bedre bygningsrenovering – 7 initiativer	s. 27
V. Arbejdsforløbet i tænketanken	s. 43





INDLEDNING

TÆNKETANKEN OM BYGNINGSRENOVERING blev etableret på initiativ af Grundejernes Investeringsfond og Realdania i efteråret 2011. Formålet var at sætte større fokus på bygningsrenovering og udpege initiativer, som kan medvirke til at styrke bygningsrenovering. Baggrunden for etablering af tænketanken var en oplevelse af, at der var forholdsvis beskeden interesse for renovering blandt byggeriets parter, til trods for at det økonomiske omfang af renovering er på niveau med nybyggeri. Behovet bliver endnu mere preserende, når de politiske mål om energirenovering i stor skala tages i betragtning. Der er derfor brug for at forbedre vilkårene for modernisering, energieffektivisering og vedligeholdelse af bygninger, herunder at skabe mere innovation med henblik på at øge kvaliteten og effektiviteten.

I tænketanken deltog en række institutioner, der repræsenterer virksomhederne i værdikæden bag renovering, dvs. rådgivere, arkitekter, byggematerialeproducenter og udførende byggevirksomheder samt købere af renovering. Desuden deltog repræsentanter fra forsknings-, uddannelses- og formidlingsinstitutioner og myndigheder. Myndighederne fungerede som observatører og er ikke bundet af tænketankens konklusioner og initiativer. Fra september 2011 til november 2012 holdt tænketanken otte møder med diskussionsoplæg fra medlemmer og gæster, som mandede ud i formulering af en lang række initiativer.

I denne rapport beskrives syv initiativer, som medlemmerne har vurderet vil være de mest frugtbare at arbejde videre med.

Initiativerne er nærmere beskrevet i kapitel IV. I kapitel II og III beskrives markedet for renovering samt problemfelterne, der knytter sig til dette, og i kapitel V er arbejdet i tænketanken kort beskrevet.

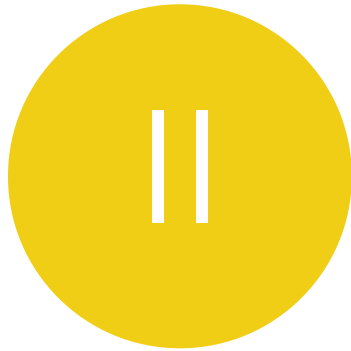
Denne rapport giver kun en kort beskrivelse af tænketankens arbejde. På hjemmesiden, www.ejendomsviden.dk/taenketank, findes meget mere materiale, der uddyber arbejdet.

Tænketanken om Bygningsrenovering bygger videre på traditionen med et godt samarbejde mellem parterne i byggeriet. Parterne har gennem mange år drøftet og udviklet forskellige emner. Det er håbet, at samarbejdet og anbefalingerne fra tænketanken kan bidrage til en samlet indsats for at styrke aktiviteterne i og omkring bygningsrenovering. Mange af medlemmerne har under hvert af initiativerne i kapitel IV tilkendegivet, at de ønsker at arbejde videre med at få initiativerne ført ud i praksis. Initiativerne skal dog ses i forhold til andre lignende initiativer i byggebranchen, og tænketankens medlemmer vil gerne samarbejde med andre i branchen.

De syv prioriterede initiativer omfatter:

- 1** Fremme af helhedstænkning ved renovering
- 2** Statistisk kortlægning af den faktiske renoveringsaktivitet
- 3** Bevarelse af bygningers værdi gennem systematisk kortlægning af renoveringsbehov
- 4** Tydeliggørelse af effekten af energirenovering
- 5** Styrkelse af den faglige og tværfaglige uddannelse inden for renovering
- 6** Fremme af innovation inden for bygningsrenovering
- 7** Fremme af videndeling om renovering af bygninger



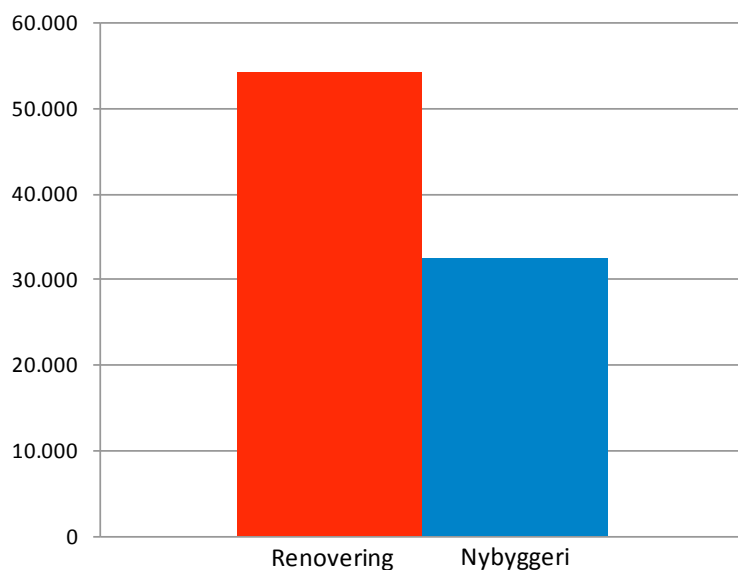


MARKEDET FOR BYGNINGS- RENOVERING

VÆRDIEN AF BYGNINGSMASSEN udgør ca. 3.700 mia. kr. eller mere end det dobbelte af et års økonomisk aktivitet (BNP) i Danmark. Vedligeholdelse og forbedring af dette store aktiv er en omfattende opgave, og i det seneste år frem til 3. kvartal 2012 var beskæftigelsen inden for reovering 66 procent større end beskæftigelsen inden for nybyggeri.

Byggeaktiviteten har været lav i det seneste år, hvor beskæftigelsen inden for nybyggeri og reovering udgjorde godt 3 procent af den samlede beskæftigelse. Figur 1 afspejler ikke de to sektors reelle betydning for beskæftigelsen, idet beskæftigelsen inden for eksempelvis byggematerialeindustrien, rådgivere og arkitekter samt gør-det-selv-reovering ikke er medregnet.

I Danmark – som i mange andre lande – viser statistikken, at produktiviteten i byggeriet vokser langsommere end i for eksempel industri og handel; inden for reovering er den stagneret de seneste 20 år, jf. Figur 2. Der er velkendte problemer med produktivitetsopgørelser, som ikke bliver mindre på delbrancheniveau, så tallene skal læses med var-

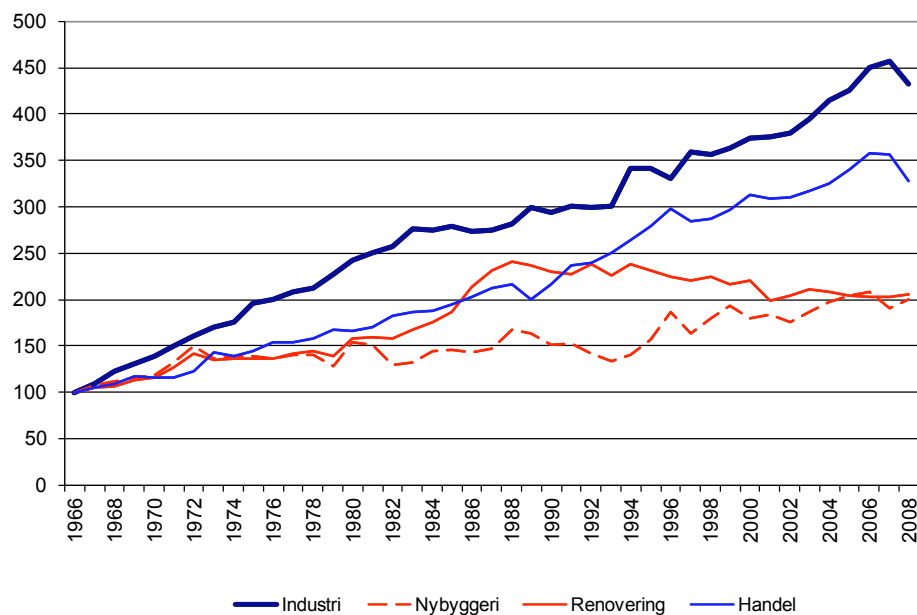


Figur 1. Gennemsnit for 3. kvartal 2011-3. kvartal 2012. Beskæftiget kontorpersonele i byggevirksomheder er ikke medtaget.
(Kilde: Danmarks Statistik, Statistikbanken, tabel BYG1.)

somhed. Opgørelsesmetoderne tager ikke højde for kvalitetsforbedringer, der kan være konjunkturrelaterede fænomener, og for byggebranchen gælder endvidere, at tallene dækker udførende byggeerhverv, dvs. entreprenører og håndværkere, og ikke byggematerialeindustrien. Eventuelle produktivetsstigninger som følge af at dele af byggeprocessen flytter fra byggepladsen til byggematerialeindustrien, fremgår dermed ikke af figuren. Hertil kommer, at der er usikkerhed knyttet til opdelingen af byggeaktiviteten på henholdsvis nybyggeri og renovering, og der er særlige problemer med at opgøre produktiviteten i renovering.

En relativt lav produktivetsudvikling betyder, at byggesektoren lægger beslag på en relativt større del af arbejdsstyrken, end hvis produktiviteten havde udviklet sig som i andre erhverv. Det betyder også, at bygherrerne får mindre og ringere udbytte af investeringer i renovering og nybyggeri, samt at priserne på byggeri stiger hurtigere end andre priser.

Da renovering udgør en stor del af den samlede bygge- og anlægsaktivitet, er det i særdeleshed relevant at se på, hvordan produktiviteten kan forøges her.



Figur 2.

Udvikling i arbejdsproduktiviteten i byggeri, industri og handel, 1966-2008, indeks 1966=100 (Kilde: Danmarks Statistik, Statistikbanken, tabel NAT07N og NAT18N.)





HVORFOR FUNGERER RENOVERINGS- MARKEDET IKKE OPTIMALT?

TÆNKETANKENS FORMÅL har som nævnt været at formulere initiativer til forbedring af vilkår og rammer for renovering. Det er sket ved at indkredse en række centrale spørgsmål: Er der for eksempel aspekter, som forhindrer bygningsejerne i at efterspørge renoveringer, som de egentlig gerne vil have, og er det muligt at reducere problemet gennem konkrete tiltag? Er der forhold i byggeriets organisering, der hæmmer innovation og vækst i kvalitet og produktivitet, og kan tænketankens medlemmer i givet fald komme med initiativer, der ændrer på dette? Kan offentlige bygherrer dels forbedre egen renoveringspraksis, dels vise nye veje for resten af branchen? Er der ydre rammer, for eksempel lovgivning, som hæmmer udviklingen af markedet?

I dette kapitel er de problemstillinger, som tænketanken betragtede som de vigtigste, beskrevet samlet. Nogle mulige veje til at afhjælpe problemerne – de syv initiativer – er først beskrevet i næste kapitel (IV), og for hvert initiativ er det forklaret, hvilket problem der søges løst.

Hvad er bygningsrenovering?

Bygningsrenovering kan defineres som aktiviteter, der har til formål at vedligeholde eller forbedre eksisterende bygninger. Vedligeholdelse sigter typisk mod at bevare bygningers fysiske holdbarhed, mens forbedringer kan vedrøre bygningers funktionelle og æstetiske forhold. I de senere år er opmærksomheden på at energiforbedre bygninger endvidere øget væsentligt.

Bygningsrenoveringer kan have vidt forskelligt omfang. Opgaver med vedligeholdelse kan variere fra små reparationer af mindre bygningsdele (for eksempel revner i en sokkel), til mere omfattende udskiftninger af større bygningselementer (for eksempel en tagflade). Opgaver, der har til formål at forbedre bygningers funktionelle og æstetiske forhold, kan ligeledes variere – fra udvikling af en bygning eksisterende funktioner (for eksempel udvidelse eller udskiftning af et køkken) til gennemgribende ændringer af hele bygningers formål og udseende (for eksempel transformation af industribygninger til boligformål). Det er også forskelligt, hvor hurtigt forskellige bygningsdele udskiftes. De tekniske installationer forældes typisk hurtigt, hvilket giver mulighed for hyppige teknologiske forbedringer.

Bygningsrenoveringer kan endvidere have meget forskellig karakter. Det bunder i, at udfordringerne i den enkelte opgave udspringer af særlige forhold i en konkret bygning og også ofte af særlige behov hos konkrete brugere og bygherrer. I den forbindelse kan det bemærkes, at også de lovgivningsmæssige rammer varierer for forskellige bygningstyper og ejerformer. Sondringen mellem vedligeholdelse og forbedringer har således konkret betydning for huslejefastsættelse i det lejede byggeri.

Mens virksomhederne på markedet i vidt omfang har tilpasset sig variationen af renoveringsopgaver, er der samlet set et ringe overblik over, hvordan renoveringsaktiviteten er

sammensat. Et bedre overblik over markedet vil således kunne bruges til bedre at forudsige det potentielle marked for en ny renoveringsløsning.

De problemer, der er beskrevet nedenfor, og initiativerne i næste kapitel vil derfor gøre sig gældende i varierende omfang i forbindelse med forskellige renoveringsopgaver.

Manglende viden

Gennem hele tænketankens arbejde har manglende viden fremstået som et af de problemfelter, hvor man relativt enkelt kan gøre noget. Den manglende viden er observeret på flere niveauer. Hvis bygningsejerne ikke ved, at bygningen har behov for renovering, står det naturligvis i vejen for, at bygningen overhovedet renoveres. Ligeledes findes der bygningsejere, som uanset kendskab til gode renoveringsmuligheder vil vælge at bruge pengene på andre ting.

Manglende viden kan også være årsag til, at byggevirksomhederne på deres side ikke i tilstrækkelig grad udvikler deres ydelser, og at ydelserne dermed bliver dyrere og af ringere kvalitet end, hvad der måske kunne være muligt.

Overordnet mangler der viden om helhedstænkning ved renovering. Der er forventninger til, at store dele af bygningsbestanden i de kommende årtier bliver gennemgribende energirenoveret. Det kan være en udfordring i tilfælde, hvor bygninger rummer store arkitektoniske kvaliteter, mens det i andre tilfælde kan være en oplagt mulighed til at koble en forbedring af de energimæssige forhold sammen med arkitektonisk fornyelse. Der mangler således kendskab til, hvordan energirenovering kan foregå, så nødvendige energibesparelser opnås, uden at bygningernes arkitektoniske værdier sættes over styr. Omvendt er det vigtigt, at muligheden for at opnå energibesparelser ikke forbigås, hvis en renovering gennemføres af andre årsager.

I renoveringsopgaver, hvor energibesparelser indgår som et væsentligt element, er det ofte svært selv for fagkyndige at forudsige, hvor stor energibesparelsen faktisk bliver, og bygningsejerne kan ikke få garanti for energibesparelsen. Denne usikkerhed vurderes at mindske efterspørgslen efter energirenovering.

Det vil – som ved energirenovering – i mange tilfælde være hensigtsmæssigt at forbedre bygningens tilgængelighed for mennesker med funktionsnedsættelse, når bygningen alligevel renoveres. Viden om, hvordan bygninger gøres mere tilgængelige, er imidlertid kun lidt udbredt. At der ikke tænkes i helheder kan skyldes, at forskellige byggevirksomheder ofte kun kender til et enkelt aspekt af renovering.

Generelt er problemet, at der skabes for lidt ny viden, og at viden ikke spredes godt nok blandt markedets aktører. Det skyldes måske, at der afsættes for få ressourcer hertil, måske fordi det er en opgave, som mange parter bør gå sammen om. Endelig er det afgørende, at

også bygningsejerne indtænkes i forhold til videnformidling. Bygningsejere dækker over et bredt spekter – fra professionelle til ikke-professionelle, hvilket giver forskellige udfordringer i relation til at tilegne sig ny viden i forhold til renovering.

Holdes bygningsmassen tilstrækkeligt ved lige?

Tænketaenken har diskuteret, om ejerne sørger for, at bygningerne er i passende god stand, eller om der er et renoveringsefterslæb i den danske bygningsmasse. Der findes flere undersøgelser om renoveringsefterslæb, som på baggrund af forskellige definitioner og metoder undersøger dele af bygningsmassen. I "Hvidbog om bygningsrenovering" (www.ejendomsviden.dk/taenketank) er undersøgelserne refereret, og de indikerer, at dele af bygningsmassen ikke renoveres hensigtsmæssigt.

I relation til tænketankens arbejde har Grundejernes Investeringsfond og Realdania fået udarbejdet en undersøgelse, der særligt belyser renovering af enfamiliehuse ("Renoveringsefterslæb: Findes det? Hvad er størrelsen og årsagerne?", www.ejendomsviden.dk/taenketank). Undersøgelsen viser, at mange enfamiliehuse er i god stand, men at det er hensigtsmæssigt at udskifte taget på en del huse inden for de nærmeste år. Undersøgelsen belyste efterslæb og årsager hertil ud fra en økonomisk inspireret definition, nemlig som forskellen mellem den faktiske bygningstilstand og den tilstand, ejeren ønsker i en ideel situation, hvor hun blandt andet var fuldt oplyst om bygningens faktiske tilstand. I visse andre undersøgelser defineres efterslæbet som forskellen mellem den faktiske tilstand og et byggeteknisk defineret mål, for eksempel svarende til tilstanden ved nyopførelse.

Hvis ejerne mangler overblik over bygningernes tilstand, kan det føre til, at bygninger bliver repareret usystematisk, og at omkostningerne bliver for store, fordi nedslidning accelererer ved usystematisk vedligeholdelse. Med andre ord tænker nogle bygningsejere ikke totaløkonomisk. Et eventuelt manglende overblik kan være udtryk for manglende kompetencer hos bygningsejerne til at lægge langsigtede vedligeholdelsesplaner. Udvikling af nye redskaber til at værdisætte et godt indeklima, god klimatilpasning og mange andre aspekter, som ikke umiddelbart er lette at måle, kan være med til at danne grundlag for bygningsejerens beslutning om renovering.

Produktivitet og innovation

Produktivitetsvæksten er lav i byggeriet, og tilsyneladende innoveres der ikke så meget som i mange andre erhverv. Konsekvensen af lav produktivitetsvækst og få innovationer er, at priserne stiger relativt meget, og at produkterne ikke udvikler sig hurtigt. Tænketanken har diskuteret en række af de traditionelle forklaringer på dette forhold og i særlig grad betydningen af en fragmenteret byggeproces, dårlig udnyttelse af eksisterende viden, og det forhold at renoveringer ses som unikke og i mange tilfælde ikke er resultat af standardiserede og industrialiserede processer.



Den fragmenterede byggeproces og lave grad af standardisering har været diskuteret i årevis, og når markedet fortsat er præget heraf, er det givetvis, fordi strukturen faktisk har fordele. Mange små virksomheder og en opdelt byggeproces giver virksomhederne fleksibilitet, og renoveringer er unikke til en vis grad. En pragmatisk måde at udvikle arbejdsprocessen på kan være gennem bedre udnyttelse af eksisterende viden og dannelse af ny viden gennem mindre projekter, som flere aktører går sammen om.

På den anden side findes også mange eksempler på, at renoveringer eller dele af renoveringer kan standardiseres (et aktuelt eksempel er opsætning af altaner). Identifikation eller udvikling af standardiserede delmarkeder for renoveringer kan derfor bevirke, at byggevirkomhederne tilskyndes til at standardisere og industrialisere både produkterne og arbejdsprocessen.

Ekstern finansiering og økonomisk usikkerhed

Efter tænketankens opfattelse er der sunde renoveringer, som ikke gennemføres, fordi der er stor usikkerhed knyttet til projekterne for bygherren. Ligeledes blev muligheden for at låne til investeringen diskuteret. Hvis der er stor friværdi i ejendommen, kan friværdien ofte belånes til renovering. Hvis der ikke er stor friværdi, vil kreditinstitutioner ved en låneanmodning typisk vurdere, om renoveringen giver et fornuftigt afkast eller værdiforøgelse i forhold til det beløb, der investeres.

Vedligeholdelse af en bygning skal ses som en løbende driftsomkostning, der opretholder dens stand. Hvis en ejendom ikke holdes ved lige, vil der med tiden opstå et vedligeholdelsefterslæb, som efterfølgende kan kræve en større genopretning. Udgifter til vedligeholdelse eller genopretning øger ikke en bygnings værdi og dermed heller ikke mulighederne for belåning. Hvis der ikke er betalt afdrag, må renoveringen således finansieres af egne midler, medmindre markedsforholdene har medført værdistigninger og dermed ny friværdi, som kan belånes (se www.ejendomsviden.dk/taenketank, 5. møde, "Finansiering af bygningsrenovering").

Hvis en renovering reelt forbedrer bygningen, vil det ofte øge dens værdi, men det er imidlertid vanskeligt at vurdere værdistigningen på forhånd. Dels er det uklart, hvor meget og hvordan bygningens fysiske og æstetiske egenskaber ændres, og dels er det usikkert, om ændringerne slår igennem på ejendomsværdien. Desto bedre det kan sandsynliggøres, at renoveringen forøger ejendomsværdien, og desto bedre mulighed har kreditinstitutioner for at yde lån.

Efter de seneste års fald i ejendomsværdierne vil mange bygherrer være i den situation, at eksisterende gæld i deres ejendom overstiger de normale belåningsgrænser. Dette forhold vanskeliggør selvsagt finansiering af renoveringsarbejder.

Bygherrens økonomiske usikkerhed ved renovering kan overføres til andre aktører. Ved energirenoveringer kan det for eksempel ske ved hjælp af såkaldte ESCO-kontrakter (Energy Service COmpany), hvor en byggevirkksomhed garanterer en vis energibesparelse. I Danmark benyttes ESCO imidlertid næsten kun inden for offentligt byggeri. I andre typer renovering kan en lignende ændret ansvarsfordeling opnås gennem forskellige former for længerevarende samarbejder, for eksempel OPP (Offentlige Private Partnerskaber). Ofte vil det således være bygherren, der bærer en stor del af usikkerheden ved renovering.

Tænketankens initiativ 4 (s. 34) handler om muligheden for at reducere usikkerheden ved energirenovering ved for eksempel at udvikle bedre redskaber til at beregne effekten på energiforbruget. Tænketanken har derudover ikke fundet frem til yderligere initiativer til finansiering eller reduktion af usikkerhed for bygherren. Det skyldes, at medlemmerne i tænketanken fandt, at de traditionelle eksisterende lånemuligheder fungerer godt, og at relativt nye samarbejdsformer såsom ESCO og ESCO-light allerede findes på markedet i dag. Tænketanken har dog også fået indtryk af, at markedet for ESCO ikke vokser markant.

Offentlige bygherres udbud

Når offentlige og måske også private bygherrer formulerer det udbud, som byggevirkksomheder skal give tilbud efter, er udbudsmaterialet ofte så detaljeret beskrevet, at de bydende parter ikke har stort råderum til at komme med nyskabende forslag til, hvordan byggeopgaven kan løses. Denne manglende fleksibilitet betyder, at byggevirkksomhederne ikke kan konkurrere nok på nyskabende løsninger. Tidlig inddragelse af aktørerne i et byggeri kan også være en måde at fremme nyskabende løsninger på.

Lejelovgivning

Der gennemføres for få forbedringer af energistandarden i den private udlejningssektor. En væsentlig grund er, at udlejers økonomiske incitament til at foretage energiforbedringer på kort sigt ikke er stort nok. Problemet er diskuteret og anerkendt i tænketanken, men har ikke ført til initiativer at arbejde videre med. Det skyldes især, at et flertal i Folketinget netop er blevet enige om en energisparepakke for det private udlejningsbyggeri, hvor dette problem efter forligsparternes opfattelse er løst. Da effekten af energisparepakken ikke er kendt endnu, fandt tænketanken ikke behov for at formulere nye initiativer nu. Energisparepakken skal evalueres efter to år, og effekten vil da kunne vurderes.

Eksisterende aftaleformer og praksis i voldgiftsretten

På baggrund af ny viden fra forskningsprojektet "AB og nye aftaleformer i byggeriet" har tænketanken diskuteret aftaleformer og voldgiftssystemet i byggeriet.

I byggeriet findes to skabeloner eller aftalestandarder, som bygherrer og entreprenører kan bruge, når der skal indgås kontrakt (AB-Almindelige Betingelser og ABT-Almindelige

Betingelser for Totalentreprise). De to aftalestandarder dækker over henholdsvis traditionel udførelse og totalentreprise. Voldgiftsretten tager ifølge de foreløbige forskningsresultater udgangspunkt i de to aftalestandarder, selv om parterne har indgået andre aftaler.

Tænkertanken fandt diskussionen interessant, men har ikke formuleret initiativer på området. Det skyldes, at diskussionen fandt sted på baggrund af ny viden, som stammer fra et forskningsprojekt, hvis resultater bliver fremlagt omkring årsskiftet 2012/13. Dernæst vil muligheden for revision af aftalesystemet blive diskuteret i et andet forum.

Ikke alt på renoveringsmarkedet er stagnation og problemer

Tænkertankens arbejde har handlet om forhold, der kan gøres bedre, og denne rapport fokuserer derfor på problemer. Gennem tænketankens arbejde er det dog blevet klart, at der også kan tegnes et andet billede af renoveringsmarkedet, som blandt andet viser, at:

- Mange bygninger, herunder almindelige enfamiliehuse, er typisk i temmelig god stand.
- Der er eksempler på virksomheder, der gør tingene på nye måder, hvilket løser nogle af de kendte problemer.
- Mulighederne for lånefinansiering er til stede under visse betingelser.
- Uddannelserne inden for renovering bliver gradvist bedre.
- Nogle kommuner har organiseret ejendomsområdet, så der på politisk niveau er godt overblik over tilstanden af kommunens bygninger og behovet for renovering, og i den almene sektor er det – blandt andet som følge af løbende vedligeholdelsesplaner – indtrykket, at boligerne er ganske godt vedligeholdt.
- Den almene sektor har mange års erfaringer med helhedsplaner, der sikrer koordinering af for eksempel energibesparelser, kvalitetsmæssige forbedringer og tilgængelighed.
- Der eksisterer allerede en række metoder, hvorigennem viden om god renovering opsamles og videreformidles. Eksempler er AlmenNet og Værdiskabende Byggeproces (Værdibyg). AlmenNet har almene boligorganisationer som medlemmer og repræsenterer tilsammen 400.000 boliger, mens Værdibyg samler forskellige aktører i byggeriet. Disse organisationer har publiceret flere rapporter, som netop opsamler og videreformidler viden.
- Tilgængelighedsinitiativer støttes allerede i et vist omfang. I den almene sektor har Landsbyggefonden i 2011 støttet tilgængelighedsinvesteringer for 711 mio. kr., og SBI gennemfører forskning, uddannelse og rådgivning om tilgængelighed til bygninger. SBI's indsats udføres for en satspuljebevilling.

- Myndigheder og berørte parter søger til stadighed at forbedre rammevilkårene.
- En del organisationer og virksomheder arbejder allerede målrettet med innovation og produktivitet.

Flere positive vinkler kunne nævnes her, og alle skal selvfølgelig bruges til at drive renoveringsmarkedet fremad.

I det følgende er tænketankens vigtigste initiativer beskrevet. På tænketankens hjemmeside, www.ejendomsviden.dk/taenketank, er beskrevet flere initiativer.

For alle initiativer gælder det, at byggeriets parter tidligere har diskuteret de emner, som initiativerne vedrører. En del af det kommende arbejde bliver derfor at tilpasse initiativerne, så de bygger videre på tidligere tiltag.





BEDRE BYGNINGSRENOVERING
– 7 INITIATIVER

1

FREMME AF HELHEDSTÆNKNING VED RENOVERING

Hvad er problemet i dag?

- Mulighederne for helhedsorienteret renovering udnyttes ikke tilstrækkeligt i praksis
 - Mange renoveringer gennemføres med fokus på enkeltstående problemer og kunne med fordel kædes sammen med andre bygningsmæssige forbedringer
-

Mange renoveringer gennemføres med udgangspunkt i at løse et problem på en enkelt bygningsdel, mens andre tager afsæt i ønsket om at forbedre ét bestemt forhold i bygningens drift, for eksempel energiforbruget. Dermed kan de muligheder, der ligger i at betragte bygningen i sin helhed og i at kæde forskellige forbedringsindsatser sammen til en samlet løsning, blive overset. Det kan gå ud over resultatet, da både byggetekniske reparationer og funktionelle forbedringer kan have afgørende betydning for bygningens arkitektoniske udtryk. Kendskab til og udvikling af helhedsorienterede løsninger, der samtænker arkitektur, energi, indeklima, komfort samt tilgængelighed for personer med funktionsnedsættelse, kan imødekomme dette.

Når forskellige renoveringsbehov betragtes hver for sig, fører det ofte til, at bygninger renoveres ad flere omgange – med forskellige formål. Det kan desuden vise sig økonomisk fordelagtigt at kæde de forskellige indsatser sammen. Det gælder for eksempel efterisolering, der sjældent er rentabel i sig selv, men ofte tjener sig ind, hvis den gennemføres i forbindelse med øvrig klimaskærmsrenovering. Det er vigtigt at inddrage energiforbedringer, når en bygning alligevel skal renoveres, og at se renoveringen som en *situation of opportunity*. Erfaringen viser, at der kan gå lang tid, før chancen igen byder sig, om end for eksempel visse tekniske installationer udskiftes relativt hyppigt.

Med de nye energipolitiske målsætninger må det forventes, at store dele af den danske bygningsbestand skal energirenoveres i de kommende årtier. Det giver udfordringer i tilfælde, hvor bygninger rummer store arkitektoniske kvaliteter, der er værd at bevare, og som udgør en del af den danske kulturarv. Andre bygninger rummer ikke tilsvarende kvaliteter, og her kan ønsket om energioptimering være en oplagt mulighed for at skabe tiltrængte arkitektoniske og brugsmæssige forbedringer. Der mangler kendskab til, hvordan energirenovering kan gennemføres, så nødvendige energibesparelser opnås under hensyntagen til bygningernes arkitektoniske værdier. Det gælder eksempelvis for det ældre murede byggeri, hvor der er tvivl om, hvordan gennemgribende energirenoveringer kan udføres.

I helhedsorienteret renovering skal forskellige problemstillinger således tænkes sammen, og renoveringen skal foregå med øje for, at bygningens brugere ofte har andre forestillinger om en renovering, end de professionelle aktører har. Mens de betragter genstanden for renovering som en bygning, har brugerne ofte følelser i forhold til bygningen, fordi den er deres hjem eller arbejdsplads. Det har betydning for den måde, hvorpå renoveringen kan gennemføres i praksis, og det bør have betydning for den måde, hvorpå der informeres om og argumenteres for renovering.

På den baggrund foreslår tænketanken en række tiltag, der kan danne ny viden om fordelene ved helhedsorienterede løsninger og om hvordan man konkret kan arbejde med udvikling af helhedsorienterede renoveringsløsninger.

1

KONKRETE TILTAG

1.I

Der udvikles en palet af helhedsorienterede løsninger, som optimerer og samtænker forskellige typer af bygningsforbedringer. Løsningerne udvikles ud fra en række bygningstypologier, der forventes at skulle renoveres i de kommende år. Der kan eventuelt hentes inspiration hos den almene sektor.

1.II

Der udskrives konkurrencer, der giver bud på energirenovring, og som samtidig evner at bevare eller udvikle bygningens arkitektoniske kvalitet.

1.III

En af konkurrencerne kan handle om renovering af typiske karrébebyggelser i brokvarterer.

1.IV

På arkitektskolerne udskrives en prisopgave om renovering - evt. inspireret af Boligfonden Kubens priskonkurrence om energirenovring. Prisopgaven skal sigte mod at udvikle et nyt syn og nye løsninger på bygningsrenovering på en måde, så en ny generation af arkitekter kan blive interesseret i denne særlige arbejdsopgave.

1.V

Der skabes en eksempelsamling om helhedsorienteret energirenovring. Eksempelsamlingen kan måske også indeholde problematiske eksempler og skal fokusere på løsning af arkitektoniske problemer ved energirenovring.

1.VI

Der udvikles procedurer og værktøjer, som kan forbedre vilkår og hjælpe aktørerne med at implementere tilgængelighed i de enkelte renoveringsopgaver.

1.VII

Der udarbejdes en undersøgelse, der – med udgangspunkt i hvad der har betydning for ejerne og brugerne – kan synliggøre såvel bygningens eksisterende kvaliteter som de kvaliteter, der kan realiseres ved en renovering. Undersøgelsen skal bygge på og skabe overblik over allerede eksisterende viden på feltet.

1.VIII

Det skal konkret belyses, hvilken værdi lejere og ejere tillægger de forskellige typer af renoveringer. Resultaterne skal kunne sammenholdes med omkostningerne til renovering, således at ejere og långivere kan vurdere de økonomiske fordele og ulemper ved en påtænkt renovering.

1.IX

Der udvikles en vejledning og eventuelt en ændret ydelsesbeskrivelse, som sikrer tværfagligt samarbejde og helhedssyn i programmering og projektering af renovering. Vejledningen skal også omfatte energirenovring og procedurer for kvalitetssikring. Vejledningen skal kunne bruges af alle aktører i byggeriet og skal forholde sig til arbejdet i VærdiByg.

2

STATISTISK KORTLÆGNING AF DEN FAKTISKE RENOVERINGS-AKTIVITET

Hvad er problemet i dag?

- Renoveringsmarkedet er dårligt statistisk belyst. Det hæmmer udviklingen af løsninger, der rammer præcist i forhold til de konkrete opgaver.
-

Renovering spænder vidt og varierer alt efter størrelse og arten af opgaver, typer af kunder og bygninger. Statistisk set kendes kun det samlede omfang af den faktiske renoveringsaktivitet, mens det er stort set ubeskrevet, hvor store de forskellige dele af markedet er.

Hvis en aktør ønsker at udvikle nye løsninger, for eksempel til en konkret bygningsdel, kan kortlægning af markedet bruges til at vurdere potentialet for den nye løsning. Det kan også vurderes, hvor stor en andel af renoveringsarbejdet, det er muligt at gennemføre med øget standardisering, eller hvor ofte der forekommer renoveringer, som kan sammentænkes med energiforbedringer.

Tænketanken foreslår derfor tiltag, der kan give en detaljeret beskrivelse af den faktiske renoveringsaktivitet. En sådan statistisk beskrivelse er i sagens natur en bagudrettet opsamling, men statistikken skal samtidig forbedre det fremtidige beslutningsgrundlag for private og offentlige aktører.

2

KONKRETE TILTAG

2.1

Der gennemføres en statistisk undersøgelse, der (som et minimum) belyser, hvordan renoveringsaktiviteten er fordelt på størrelse og type af opgaver. Undersøgelsen skal kunne gentages regelmæssigt. Indledningsvist belyses, hvilke behov forskellige aktører måtte have, og hvilke datamuligheder der findes. Herunder diskuteres, hvordan statistikken kan bruges til at identificere nye markeder.

2.11

Der udarbejdes en kortlægning af de anvendte udbuds- og organisationsformer, og det analyseres, hvordan disse udbuds- og organisationsformer påvirker produktivitet og kvalitet i renoveringsopgaven.

3

BEVARELSE AF BYGNINGERS VÆRDI GENNEM SYSTEMATISK KORTLÆGNING AF RENOVERINGSBEHOV

Hvad er problemet i dag?

- Manglende fokus på bygningsrenovering betyder på langt sigt unødigt høje driftsudgifter og unødigt dårlig bygningsstand.
-

Når en bygningsejer sætter for få ressourcer af til drift, vedligeholdelse og forbedring af bygninger, kan det betyde, at bygninger vedligeholdes for lidt og for uplanlagt. På langt sigt kan det betyde, at bygningsejeren kommer til at bruge for mange penge på reparation, eller at bygningerne ikke har den stand og værdi, som de kunne have med bedre planlægning. Bygningsejeres viden varierer, men fælles for alle er, at detaljerede oplysninger om bygningernes tilstand og om mulighederne for vedligeholdelse og forbedringer forbedrer beslutningsgrundlaget for bygningsrenovering. Desuden er viden om de forventede fremtidige udgifter til vedligeholdelse vigtig, blandt andet ved køb af ejendom.

For kommunale bygningsejere vil det i den politiske virkelighed umiddelbart forekomme mere attraktivt at opføre nybyggeri så som børnehaver frem for at prioritere midler til bygningsrenovering, fordi problemer med manglende vedligeholdelse først ses efter en årrække. Bedre politisk og offentlig synlighed af konsekvensen af manglende vedligeholdelse kan lette prioritering af og beslutning om at foretage bygningsrenovering. Større synlighed løser dog ikke alle problemer, og for eksempel kan afsatte midler til vedligehold ende med at skulle bruges på andre områder, for eksempel som følge af nye lovregler.

Nogle bygninger kan være i så dårlig stand, at nedrivning og nybyggeri er et alternativ til renovering. Der mangler dog viden om, hvordan dette valg træffes mest hensigtsmæssigt.

På denne baggrund foreslår tænketanken initiativer, der kan udvikle redskaber og sprede viden, sådan at bygningsejere bliver bedre i stand til at udarbejde langsigtede drifts- og vedligeholdelsesplaner.

3

KONKRETE TILTAG

3.I

Offentlige bygningsejere udveksler allerede erfaringer om metoder til at bevare værdien af bygninger, men det bør afklares, om dette arbejde kan gøres endnu bedre. Kan der for eksempel udvikles metoder, som sikrer større fokus på den samlede værdi af vedligeholdelse og forbedringer? Konkret kan der måske udvikles metoder til at vurdere et bedre indeklima eller til at undgå accelererende forfald. Et andet konkret eksempel kunne være, at alle kommuner tager stilling til erfaringer fra kommuner, som er langt fremme med udvikling af en god organisering på ejendomsområdet – blandt andet Esbjerg Kommune (jf. www.ejendomsviden.dk/taenketank, se referat fra møde 2).

3.II

Det skal afklares, om der i salgsoptillinger bør indgå et skøn for årlige vedligeholdelsesudgifter. Det vil skabe et realistisk billede af købers samlede boligøkonomi ved køb af en ejendom. Det kan måske bidrage til bedre prisfastsættelse af bygninger og til, at den kommende ejer afsætter midler til og får større fokus på vedligeholdelse.

3.III

Der udvikles pædagogiske metoder til at tydeliggøre, at systematisk vedligeholdelse betaler sig.

3.IV

Der skal udarbejdes en konkret metode til at vurdere, hvornår nedrivning er hensigtsmæssig som alternativ til renovering, eller der skal gennemføres en undersøgelse af konkrete eksempler på valg mellem nedrivning og nybyggeri og gennemgribende renovering – blandt andet Esbjerg Kommune (jf. www.ejendomsviden.dk/taenketank, se referat fra møde 2).

4

TYDELIGGØRELSE AF EFFEKTEN AF ENERGIRENOVERING

Hvad er problemet i dag?

- Usikkerhed om effekten af energirenovering mindsker omfanget af energirenovering.
-

Når en bygningsejer renoverer i forventning om en mindre energiregning, kan det vise sig, at energiforbruget ikke falder i det omfang, som rådgiver eller byggevirksomhed har stillet i udsigt. Den usikkerhed kan holde bygningsejere tilbage fra at investere i energiforbedringer, og dertil kommer, at vanskeligheden med at dokumentere, hvor meget bygningens værdi forøges, gør det sværere at få lån til et energirenoveringsprojekt. Hvis usikkerheden kan reduceres, vil der formentlig blive energirenoveret mere, således at bygningsmassen vil få højere værdi, og energiforbruget til bygningsdrift mindskes.

På andre markeder løses lignende problemer ved, at sælgerne udsteder garantier, men garantier for energieffekt er problemfyldte, blandt andet fordi energiforbruget i vidt omfang er bestemt af brugernes adfærd. Således varierer energiforbruget i identiske boliger markant fra den ene husstand til den anden. Ydermere er der en tendens til, at husstande øger energikomforten – og skruer op for varmen – når en bygning isoleres bedre.

Forskellige former for it-baseret monitorering og styring kan medvirke til at reducere energiforbruget og på andre områder forbedre bygningsdriften. Måling kan i sig selv motivere til ændret adfærd hos brugere og til at påpege, hvor der er særligt stort energispild, og styring kan direkte reducere energiforbruget eller flytte energiforbruget til de tidspunkter, hvor energien er billigst.

Tænk tanken støtter derfor udvikling af praktiske redskaber, som fagfolk kan bruge, når de skal vurdere energibesparelsen ved energirenovering; herunder tiltag, der kan hjælpe til systematisk opsamling af viden samt belysning af, hvilken betydning adfærd har for effekten af energirenovering.

4

KONKRETE TILTAG

4.I

Der udvikles beregnings- eller simuleringsredskaber. Redskaberne skal i praksis kunne bruges af rådgivere ved projekter i forskellige bygningstyper, og skal kunne tage højde for, at brugernes adfærd kan ændres.

4.II

Der udvikles en eksempelsamling og et erfaringsbaseret nøgletalssystem, som fokuserer på energieffekten ved renoveringer. Det skal rumme oplysninger om projekttype, investering og energibesparelser, men også om andre afledte resultater. På den måde kan viden fra gennemførte energirenoveringer bringes videre. Samlingen eller systemet skal kunne bruges af kommunerne og eventuelt af andre bygningsejere.

4.III

Der skal findes cases og udvikles analyser, som belyser adfærdsproblematik nærmere i forhold til effekten af energirenovering.

4.IV

Der udarbejdes et forslag til, hvordan rådgivere inden for energirenovering kan forbedre deres kompetencer. Der kunne eventuelt udarbejdes et forslag til en certificeringsordning for sådanne rådgivere. I givet fald skal fordele og ulemper ved certificeringsordningen belyses grundigt.

4.V

Der identificeres et antal områder, hvor intelligente it-løsninger kan anvendes på forsøgsbasis. Især adfærdsproblematikken skal illustreres og dokumenteres ved anvendelse af intelligente løsninger.

4.VI

Der udvikles et koncept og en eksempelsamling for god aflevering, idriftsættelse og opfølgning på energirenovering af ejendomme med fokus på resultater i praksis. Opfølgningen kan omfatte synliggørelse af energibesparelsen i praksis og eventuelt måle på andre forhold som eksempelvis indeklima. Måske kan ordningen omfatte mærkning.

5

STYRKELSE AF DEN FAGLIGE OG TVÆRFAGLIGE UDDANNELSE INDEN FOR RENOVERING

Hvad er problemet i dag?

- Der er for lidt fokus på renovering og innovation på uddannelsesinstitutionerne.
-

Gode faglige kundskaber er en grundlæggende forudsætning for, at renovering kan gennemføres hensigtsmæssigt. Efter tænketankens opfattelse lægger de faglige og tværfaglige uddannelser generelt for lidt vægt på renovering, og inden for renovering er der for lidt fokus på energirenovering og innovation. Det gælder både i grund- og efteruddannelserne og inden for de fag i byggesektoren, der uddanner rådgivere og håndværkere. Endelig er der behov for bedre samarbejde og koordinering, når mange fag arbejder sammen på en renoveringsopgave. Det skal dog tilføjes, at disse uddannelsesområder er blevet prioriteret højere og har oplevet øget interesse de seneste år.

Der er for tiden stor ledighed blandt nyuddannede arkitekter og håndværkere, og samtidig er der behov for kompetencer, der er målrettet bedre renovering. Da de ledige ifølge lovgivningen har ret og pligt til aktivering, giver det derfor god samfundsøkonomisk mening at målrette nogle af aktiveringstilbuddene mod bedre renovering af bygninger.

På den baggrund foreslår tænketanken tiltag, der kan bidrage til, at de konkrete behov for bedre faglig uddannelse bliver identificeret, og at kompetencerne til samarbejde mellem faggrupperne bliver forbedret.

5

KONKRETE TILTAG

5.I

Der arbejdes med at identificere de områder inden for grunduddannelserne og efteruddannelsen af håndværkere og rådgivere, hvor færdigheder i energirenovering skal løftes. Som et særligt område vurderes det, om der er tilstrækkeligt kendskab til renovering, der skaber bedre tilgængelighed.

5.II

Der udvikles uddannelsesforløb og kompendier til skoler og arbejdspladser om tværfaglighed og innovation i forbindelse med renoveringsopgaver. Forløbene kan omfatte helhedsorienteret renovering, som både omfatter grund- og efteruddannelser og arkitekt- og ingeniørkompetencer, og som har et fælles forløb for de relevante faggrupper.

5.III

Der indgås dialog med relevante aktører, herunder uddannelsesinstitutioner, faglige udvalg, Beskæftigelsesministeriet og arbejdsgivere om at etablere aktiveringstilbud for nyuddannede, ledige arkitekter og faglærte. Tilbuddene skal målrettes udvikling af kompetencer og færdigheder inden for renovering af bygninger.

6

FREMME AF INNOVATION INDEN FOR BYGNINGSRENOVERING

Hvad er problemet i dag?

- Der er for lidt fokus på innovation af bygningsrenoveringsprocessen.
 - Innovationerne går tabt, og der investeres for lidt i innovation.
-

Der er tegn på, at der innoveres meget lidt i byggebranchen (www.ejendom.dk/taenketank, oplæg til møde 3), og at produktivitet og kvalitet kun øges langsomt. Tænketanken har diskuteret innovation gennem udvikling af henholdsvis nye produkter og bedre arbejdsprocesser.

Produktinnovation kræver ofte et marked af en vis størrelse og ensartethed, og når der er en passende stor efterspørgsel efter standardiserede renoveringer, sker innovation ofte gennem markedsaktørerne. Derudover søges mulighederne for bedre rammer for produktudvikling fremmet i anden sammenhæng, herunder i det af regeringen iværksatte Netværk for Energirenovring, og derfor har tænketanken vurderet, at det er mest frugtbart at formulere initiativer om innovation af arbejdsprocessen. I øvrigt vil resultaterne af det konkrete tiltag 2.1 kunne bidrage mere målrettet til produktinnovation.

I renoveringsprojekter er mange arbejdsgange ofte fælles fra projekt til projekt. Ikke desto mindre betragtes renoveringsprocessen ofte som enkeltstående, ligesom de involverede parter ofte ikke har mulighed for eller interesse i at rationalisere arbejdsgangene. Under alle omstændigheder udvikles arbejdsmetoderne i byggeriet langsomt.

Selv når der udvikles bedre arbejdsprocesser, er det ikke altid, at løsninger når ud over det enkelte projekt og forankres i virksomheden, og det forhindrer, at løsningen af et problem kan genbruges til næste projekt. Samtidig er det en udfordring at få spredt viden og erfaring om nye innovationsprojekter mellem virksomhederne. Dette kan skyldes, at for få ansatte i byggevirksomheder arbejder med at optage ny viden om udvikling af byggeprocessen.

Endelig kan det være vanskeligt for mange virksomheder at få et overblik over de mange efteruddannelsesstilbud, som eksisterer i dag. Det kan gøre det svært for virksomhederne at finde frem til de rette kompetencegivende kurser, så medarbejderne kan lære at arbejde målrettet med for eksempel procesinnovation i virksomheden.

Tænketanken foreslår på den baggrund konkrete tiltag, sådan at erfaringer fra innovation i processer bliver bevaret, udbredt og optaget i virksomhederne. Forskellige faggrupper og virksomheder har forskellige erfaringer med innovation, og initiativerne skal derfor kunne tilpasses målgruppen, hvilket byggeriets organisationer bidrage til. Derudover er der behov for at investere mere.

6

KONKRETE TILTAG

6.I

Der identificeres et antal muligheder for innovation af renoveringsprocesser, og et antal konkrete projekter, hvor innovationerne kan afprøves. Forsøgene dokumenteres grundigt.

6.II

Der etableres en best-case database over innovation af renoveringsprocessen. Der skal gradvist udvikles en metode til at beskrive fordele og ulemper ved forsøg på innovation, således at erfaringerne kan benyttes bredest muligt.

6.III

Der etableres et antal uddannelses- og træningsforløb i innovation på byggepladser. Forløbene dokumenteres og målrettes mod de specifikke faggrupper. I dokumentationen bør der blandt andet fokuseres på, om uddannelsesforløbene tjener sig hjem.

6.IV

”Vidensmodtageligheden” skal øges i byggeriets virksomheder. Der ansættes således medarbejdere – måske erhvervs-phd’ere – som arbejder systematisk med at fremme optagelsen af ny viden i virksomheder. Der kan også etableres håndværkerlegater, som giver håndværkere mulighed for at gennemgå et undervisningsforløb for at optage og indarbejde ny viden i arbejdsprocesser og virksomheder. Måske skal der etableres en ”vidensmaskinstation” (inspireret af udlejningsvirksomheder for fysiske maskiner) for at sprede udgiften til disse ansættelser.

6.V

Udarbejdelse af en vejledning og eksempelsamling vedrørende funktionsudbud af renovering. Vejledningen og eksempelsamlingen skal blandt andet fokusere på, hvordan udbud kan tilrettelægges, så innovation fremmes.

7

FREMME AF VIDENDELING OM RENOVERING AF BYGNINGER

Hvad er problemet i dag?

- Eksisterende viden om bygningsrenovering er i dag spredt og utilgængelig for mange aktører.
 - Udviklingsprojekter sker sporadisk og formidles ikke tilstrækkeligt.
-

Det er tænketankens opfattelse, at eksisterende vidensinstitutioner ikke er tilstrækkeligt fokuserede på bygningsrenovering, og der mangler et samlet overblik for aktørerne inden for renovering (håndværkere, rådgivere, ejere, finansieringsinstitutioner). Der er endvidere behov for bedre koordinering, samarbejde og udveksling af viden mellem de eksisterende aktører, samt vidensinstitutionerne imellem. Vidensinstitutionerne skal styrke formidlingen af eksisterende viden om bygningsrenovering.

På denne baggrund stiller tænketanken forslag om konkrete tiltag, som skal forbedre videndeling blandt virksomheder og vidensinstitutioner om bygningsrenovering og i øvrigt fremme netværk og samarbejde om udviklingsaktiviteter i byggeriet.

7

KONKRETE TILTAG

7.I

Der etableres netværk af udviklingsorienterede virksomheder, som bygger videre på allerede eksisterende netværk.

7.II

Der skal udvikles og udbredes et "one-stop-shopping" koncept på markedet for energirenovering.

7.III

Der skal ske en styrkelse af vidensudveksling, koordination og samarbejde mellem vidensinstitutionerne på renoveringsområdet.

7.IV

Der skal ske en styrkelse af vidensinstitutionernes formidling af eksisterende viden om bygningsrenovering til aktører i markedet.

7.V

Etablering af et idékatalog med eksempler på, hvordan evaluering og videndeling kan gennemføres og skabe værdi i forbindelse med praksis. Det bør både omfatte aktiviteter knyttet til enkeltstående projekter samt evaluering og videndeling på tværs af projekter og organisationer. Delinitiativet understøtter de øvrige delinitiativer.



Arbejdsforløbet i tænketanken

Grundejernes Investeringsfond etablerede i begyndelsen af tænketankens arbejde en hjemmeside til løbende publikation af materiale fra tænketanken, www.ejendomsviden.dk/taenketank.

Tænketanken har afholdt otte møder i perioden 2. september 2011 til 20. november 2012. Møderne har hovedsagligt bestået af oplæg med efterfølgende debat, samt af fremlæggelse og diskussion af forslag fra tænketankens medlemmer. Meget kort fortalt handlede møderne om følgende:

- 1. møde: Fastlæggelse af arbejdsplan.
- 2. møde: Ejerformer og barrierer for efterspørgsel. Jan Hansen fra Esbjerg Kommunes ejendomsafdeling og Ole Michael Jensen fra SBi holdt oplæg om henholdsvis kommuner og boligejere som aftagere af renovering.
- 3. møde: Innovation og produktivitet. Mikkel Thomassen fra Smith Innovation og Knut Sant fra Valcon holdt oplæg om henholdsvis en pragmatisk tilgang til fremme af innovation og industrialisering som forudsætning herfor.
- 4. møde: Energirenovering. Claus Bech Danielsen, SBi, Thorkild Ærø, SBi, Gyrithe Saltorp, Københavns Ejendomme og Vagn Holk, Videncenter for energibesparelser (og alle medlemmer af tænketanken) holdt oplæg om henholdsvis byggeri og arkitektur, usikkerhed om effekten af energirenovering og om uddannelsesbehov.
- 5. møde: Finansiering. Kim Duus, Nykredit (og medlem af tænketanken), Casper Højgaard, Schneider Electric, Bent Madsen, Landsbyggefonden (og medlem af tænketanken) og Mads Libergren, den britiske ambassade, holdt oplæg om henholdsvis de traditionelle finansieringskilder, ESCO, et forslag til en ny garantiordning og et forslag til en ny britisk energipolitik.
- 6. møde: Nye roller og samarbejdsformer. Kim Haugbølle, SBi, holdt et oplæg om emnet generelt, Henrik Mielke, Enemærke og Petersen, holdt oplæg om integration af flere fag i samme virksomhed, og Ole Hansen, Københavns Universitet, holdt oplæg om systemet for aftaler mellem byggevirksomheden og bygherren.
- 7. møde: Medlemmerne diskuterede et udkast til denne rapport og særligt initiativerne i rapporten.
- 8. møde: Medlemmerne diskuterede et revideret udkast til denne rapport.

FOKUS PÅ BYGNINGSRENOVERING

- Syv initiativer fra byggebranchen

Oplag: 1000
Design og layout: Hvid Hverdag v. Else Hvid
Tryk: Cool Gray
ISBN: 9788799561735

Fotokreditering:

Forside: STAMERS KONTOR
Side 5: Ulrik Jantzen
Side 6: Kaj Skrøder, sbs rådgivning
Side 8: Jens V. Nielsen
Side 12: Konsortiet WVV (Witraz, Vandkunsten, Wissenberg)
Side 16: Ulrik Jantzen
Side 21: Bjerg Arkitektur
Side 26: Jakob Lærche
Side 42: Ulrik Jantzen

