

Styrket produktivitet i bygnings- renovering



RENOVERING PÅ
DAGSORDENEN



Produktivitet kræver udvikling - og gode rammevilkår



Der er god grund til at sætte fokus på renoivering af bygninger. Gennem flere år har renoivering fyldt mere i byggeriets aktivitet end nybyggeri. Der bruges mere end 100 mia. kr. årligt på renoivering, og mere end 100.000 personer er beskæftiget inden for området. Sådan vil det sandsynligvis blive ved med at være fremadrettet. Store dele af vores ældre bygninger skal renoiveres, og den grønne omstilling forudsætter energioptimering af bygningerne, så vi bruger mindre energi – hele 40 % af det samlede energiforbrug sker i bygninger.

Byggebranchen er meget opmærksomme på denne udvikling og arbejder målrettet

på at øge produktiviteten i renoivering, så man får mere for pengene. Det er omstridt om produktiviteten i bygningsrenoivering er god eller ej. Uanset hvad, er det en ambition i byggebranchen at ville gøre det bedre. Der skal renoiveres mere produktivt, så man får mere for mindre. Eller mere for det samme.

Renoivering er en svær disciplin. Der er en stor grad af uforudsigelighed, lav gentagelseeffekt, og der skal tages hensyn til de beboere eller brugere, som bor i eller bruger bygningerne. En ny analyse peger på den baggrund ikke kun på tekniske løsninger for at øge produktiviteten i renoivering. Der er brug for godt samarbejde, klar kommunikation, inddragelse af brugerne og realistiske budgetter og tidsplaner. Har man styr på det – best practice – er man godt på vej til bedre renoivering og øget produktivitet.

En række brancheinitiativer er sat i søen for at øge produktiviteten, og i praksis på byggepladserne er man fremme i skoene. Samtidig er branchen også i fuld gang med at se ind i fremtiden med stort fokus på digitale værktøjer, smartere standardiserede løsninger og innovation. Byggebranchen stiller sig ikke tilfreds med best practice, men har en klar ambition om at gøre det endnu bedre og smartere.

Det spørgsmål, som presser sig på nu, er, om de politiske rammevilkår understøtter eller hæmmer en styrket produktivitet i bygningsrenoivering? Vores vurdering er, at det i en række sager faktisk er tilfældet, hvilket vi sætter til debat med konferencen på Christiansborg.

*Konferencen er arrangeret af Bygherreforeningen, Dansk Byggeri, Ingeniørforeningen IDA, NCC og MT Højgaard i regi af branchesamarbejdet *Renovering på dagsordenen*.*

Best practice

Sådan renoverer man produktivt

En ny analyse udarbejdet i regi af Renovering på dagsordenen har på baggrund af seks renoveringsprojekter med god performance afdækket fem faktorer, som er særligt vigtige for produktivitet i renoveringsprojekter – best practice for at sikre høj produktivitet i renovering:

1 Det gode samarbejde

Det gode samarbejde er afgørende for at opnå en god byggeproces og gennemføre et succesfuldt og produktivt renoveringsprojekt. Godt samarbejde bygger på kendte samarbejdsrelationer, personlige kompetencer, klar forventningsafstemning, respektfuld kommunikation, hurtig løsning på uforudsete forhold og velkendte samarbejds- og procesmodeller.

2 Grundigt forarbejde

Grundigt forarbejde fremmer produktivitet ved at minimere risikoen for konflikter og ændringer undervejs. Vigtige elementer i det grundige forarbejde er oftest opmåling, miljøundersøgelser og afdækning af bygbarhed og konsekvenser for byggeprocessen. Det grundige forarbejde resulterer i et fyldestgørende udbudsmateriale.

3 Struktureret inddragelse af brugere

Brugerinddragelse fremmer produktiviteten i renoveringsprojekter. Inddragelse af brugernes viden i projekteringen og ejerskab til løsninger bidrager til at skabe den bedste byggeproces for alle parter og større brugertilfredshed med de endelige løsninger.

4 Realistisk budget og tidsplan

Et realistisk budget og en realistisk tidsplan er med til at fremme produktivitet i renoveringsprojekter ved at reducere risikoen for konflikter og ved at give plads til at løse uforudsete forhold.

5 Udbudsform og -proces

Udbuddet beskriver renoveringsprojektet, og hvordan bygherren vil have det gennemført, hvorved udbudsform og -proces er forudsætningen for de første fire faktorer.

Fremtidens renovering

Otte anbefalinger

Den nye best practice-analyse kan ikke stå alene. Der bør også ses fremad. Parterne bag 'Renovering på dagsordenen' har derfor udarbejdet otte anbefalinger til at skabe bedre produktivitet.

Anbefalingerne er lavet på baggrund af en brancheanalyse fra 2014 og en konference i januar 2015. De peger på, hvad der bør gøres fremadrettet for at øge produktiviteten i renovering.

- 1 Mere fokus på procesoptimering og samarbejde**

Renoveringsprojekter kræver ekstra tæt samarbejde mellem de involverede parter. Det er ofte en fordel med inddragelse af alle kompetencer og parter allerede ved projektets tilblivelse i den tidlige projekteringsfase og gennem hele udførelsesforløbet.
- 2 Flere ressourcer til foranalyse og risikoafdækning**

Renoveringsprojekter er modsat nybyggeri karakteriseret ved en høj grad af uforudsigelighed. Derfor er det ekstra vigtigt at lave grundige foranalyser og afdækning af mulige risici ved projektet, så der sikres en afstemning af mulige udfordringer blandt de involverede parter.
- 3 Flere innovative udbud**

Særligt det offentlige og almene byggeri er præget af konservative og strikse fortolkninger af udbudsreglerne. Der findes dog en række eksempler og muligheder for at lave langt mere innovative udbud, som giver plads til øget produktivitet og mere innovation.
- 4 Totaløkonomiske vurderinger skal inddrages i tilbudsvurderingen**

Produktivitet handler også om drift og vedligeholdelse. Derfor kan vurderingen af større udbud med fordel omfatte totaløkonomi. Dette vil både på kort og lang sigt give de bedste og mest fordelagtige løsninger for bygherrerne og for samfundet.
- 5 Hurtigere myndighedsbehandling og tidlig involvering af myndigheder**

Der er et stort ønske fra branchen om hurtigere myndighedsbehandling. Dette er en opfordring til myndighederne om at sikre det.
- 6 Mere praksisnær forskning og bedre formidling af forskningsresultater**

Renovering i stort omfang er en relativ ny situation for byggebranchen, som tidligere primært har haft fokus på nybyggeri. Derfor mangler der viden og forskning om renovering, som er praksisnær og udspringer af reelle problemstillinger.
- 7 Digitalisering, modellering og simulering er vigtige redskaber**

Det anbefales, at digitalisering og modellering anvendes ved større og mere komplekse renoveringsprojekter, således at alternative løsninger kan analyseres mht. funktionalitet, bæredygtighed, bygbarhed og logistik mv.
- 8 Standardisering, præfabrikation og industrialisering giver nye muligheder**

Bygningsmassen er karakteriseret ved mange forskelle. Men hver renovering behøver ikke være unik på alle punkter. I mange tilfælde vil det være oplagt at bruge standardiserede løsninger, som kan være præfabrikerede.

Måleproblem får ikke udfordringerne med produktivitet i renovering til at gå væk



Når beskæftigelsen i dansk økonomi stiger uden at den samlede værdiskabelse i samfundet, BNP, følger med, skyldes det sandsynligvis lav produktivitetudvikling. Men hvis man zoomer ind på særligt byggebranchen, herunder bygningsrenovering, bliver øvelsen straks mere vanskelig.

Produktivitetskommissionen konkluderede i sin første rapport i 2013, at nationalregnskabs tal for bygge- og anlægsbranchen ikke kunne anvendes til produktivitetanalyse pga. dårlig datakvalitet. Måleproblemer er naturligvis ikke

ensbetydende med, at der ikke er en udfordring med byggeriets produktivitet – men det betyder, at man bør være varsom med meget bombastiske konklusioner.

Problemet med målbarheden af byggeriets produktivitet består primært i, at der ikke tages tilstrækkeligt højde for kvalitetsforbedringerne i både byggematerialer og byggeprocesser. Fx er der de seneste 20-30 år er blevet bygget mere energivenligt, og man bruger LEAN-principper i stor udstrækning.

I de nuværende nationalregnskabsberegninger følger udviklingen i produktiviteten antallet af opførte kvadratmetre, så når der sker kvalitetsforbedringer i branchen, vil mængdeudviklingen og dermed produktiviteten blive undervurderet. For at give et bedre billede af produktiviteten i branchen bør der som minimum skelnes mellem nybyggeri, vedligehold og anlægsvirksomhed. Men i praksis er det ikke muligt med det nuværende talgrundlag.

Danmarks Statistik er i gang med at indsamle data i samarbejde med brancheorganisationerne for at forbedre datagrundlaget for produktiviteten i bygge- og anlægsbranchen. De nye data ventes at blive indarbejdet i nationalregnskabet fra og med 2016, men der sker ikke ændringer i talgrundlaget bagud i tiden. Dvs. hvis man vil følge udviklingen i produktiviteten i byggeriet fra år til år, skal vi frem til 2017, før man kan sige noget meningsfuldt herom. Til den tid vil de nye produktivitetstal til gengæld efter planen kunne sammenlignes med andre markedsmæssige brancher.

Teksten er en opsummering af hovedpointerne fra conferenceoplæg ved Bo Sandberg, cheføkonom, Dansk Byggeri.

Politiske udfordringer for renovering: Rammevilkår som kan blive bedre

Tværfaglighed snubler i merit-regler

Både forskning og praksis viser, at der er brug for tværfaglige kompetencer til det stigende antal renoveringsopgaver. Uddannelserne er ofte gearret til nybyggeri og monofaglig undervisning, men de bør omstille sig til mere renovering – og det indbefatter tværfaglighed. Det bør være et krav i akkrediteringen af og bekendtgørelser til byggeriets uddannelser. Desværre spænder mulighederne for overførsel af merit (ECTS-point) ben for tværinstitutionelle uddannelsesforløb.

Kassetænkning i det offentlige

Der er bundet 3.700 mia. kr. i de danske bygninger. Stat, regioner og kommuner råder over 7 % af bygningsmassen, hvilket svarer til 260 mia. kr., som bør vedligeholdes godt for at passe bedst muligt på borgernes penge.

Foreningen af Rådgivende Ingeniører har i deres nye 'State of the nation' rapport påvist et vedligeholdelseefterslæb i de offentlige bygninger på minimum 50 mia. kr. Udfordringen er særlig stor i kommunerne, som råder over 31 mio. kvm. bygninger, og hvor der årligt kæmpes om budgetterne. Problemet er, at regningen vil blive endnu større, hvis der ikke gøres noget.

De økonomiske stramninger er hovedproblemet, men det handler også om budgetter og professionalisering. En løsning kan være separate, langsigtede vedligeholdelsesbudgetter, som ikke indgår i de årlige budgetforhandlinger. I den forbindelse er totaløkonomi afgørende, så drift- og anlægsbudgetter hænger realistisk sammen. En anden løsning kunne være professionaliserede bygherreorganisationer, som arbejder strategisk med porteføljestyring, så der budgetteres og planlægges rettidigt.

Offentlige udbud

De offentlige udbud koster mere end de private og tager længere tid. Det kan der være

flere grunde til. Først og fremmest er der en række love og regler, som sætter rammerne for, hvordan offentlige udbud skal være – og det indebærer ofte flere krav og mere dokumentation i udbuddene, end man ser på det private marked.

Det vil være oplagt med en regelsanering, så de offentlige bygherrer kan agere friere, og dermed anvende fremgangsmåder som kendes fra den private sektor.

Men der er også en unødigt forsigtighed i mange offentlige udbud, som lægger en dæmper på både innovationen og produktiviteten. Den forsigtighed skyldes til dels regler og rammevilkår, men også at offentlige bygherrer ofte er præget af en nulfejlskultur. Det lægger en dæmper på udviklingen i udbudsformerne, og byggeriets leverandører ender med at lægge disse omkostninger oveni prisen.

Forskning og udvikling

Byggebranchen er ikke højt prioriteret i den forskningspolitiske dagsorden, men det bør den være, hvis man skal øge produktiviteten. I den forbindelse bør hele byggebranchens værdikæde medtænkes fra producenter og entreprenører over rådgivere til bygherrer.

Modsat andre brancher hvor innovationsfokus er på enkelte virksomheder, så bør der findes en model for brancheinnovation i byggeriet, som tager hensyn til den gensidige afhængighed. Det er svært for en enkelt virksomhed at få fordele af investering i forskning og udvikling – og den enkelte bygherre kan ikke tage risikoen ved fuldskalademonstration.

Den offentlige støtte til forskning og udvikling af byggeriet bør prioriteres og skræddersys. Ellers bliver det svært at få opdateret viden og ny teknologi ind i byggeriet, for hvem skal tage risikoen?



RENOVERING PÅ DAGSORDENEN

'Renovering på dagsordenen' er et branchepartnerskab, hvor følgende partnere siden 2011 har samarbejdet om at fremme bedre renovering: GI, Bygherreforeningen, Danske Ark, Ingeniørforeningen IDA, MTHøjgaard Arkitektforeningen, COWI, NCC, Konstruktørforeningen, Foreningen af Rådgivende Ingeniører FRI, Dansk Byggeri og Realdania.