

Tænketank går til angreb på renoveringsefterslæb

RENOVERING Trods store udgifter til renovering er bygninger mange steder under kraftig nedslidning. Ny rapport og tænketank vil sætte en prop i hullet og fremme rationel tænkning på området

af Peter Kargaard kargaard@licitationen.dk

Hvis der ikke bliver gjort noget ved de mange forfaldne bygninger i Danmark, vil følgerne blive et hastigt accelererende forfald. Men efterslæbet er ikke en fast defineret størrelse, fordi både potentiale og efterslæb afhænger af blandt andet nytteværdi for brugerne, fremtidens energipriser og konjunkturerne. Det fastslår en ny rapport og hvidbog om bygningsrenovering med undertitlen " Et overblik over den eksisterende viden og de væsentligste studier af renoveringseffekter", som blev lanceret forleden.

-En af de vigtigste opgaver er få klarlagt, hvor efterslæbet er så stort, at samfundet skal gøre noget, siger den nye formand for tænketanken, økonomiprofessor Christian Schultz.

Styr på proportionerne -Det efterslæb, der består i, at jeg har et lidt nedslidt badeværelse, skal vi ikke blande samfundet ind i. Men hvor vi kan lave regelændringer eller stimuleringer, skal vi kigge på det, siger Christian Schultz, til Licitationen og fortsætter: -Noget er akut, andet forfalder, så det ikke lever op til æstetiske forventninger. Derfor er det vigtigt at få delt tingene mere op og blive mere præcise. Det skal såmænd nok ende med, at vi havner på et pænt stort beløb til bygningsrenoveringer, men vigtigst lige nu er at få indkredset, hvor der er barrierer. Det være sig uhensigtsmæssig lovgivning eller markedsfejl -og så gøre noget ved det, siger han.

-Vi skal passende få identificeret og defineret, hvor meget renoveringsefterslæbet er et samfundsproblem og hvor det er noget, hvor arbejdsmand Jørgensen hellere vil på ferie end renovere sin bolig.

### **Ikke rationelt**

Han understreger, at der må være forskel på, hvorvidt klimaskærmen rådner væk og folk ikke har forståelse for, at der skal gøres noget, og så den mildere situation, hvor noget kan vente -og venter, fordi folk ikke har penge til at gøre noget ved det.

Er der et problem i udlejningsbranchen? Man har jo hørt om udlejere, der er svære at råbe op, når renoveringsopgaver trænger sig på? -Det er rigtigt, at der er sager af den art. Men det virker jo ikke rationelt, at en udlejer lader sin ejendom forfalde. Der er garanteret brådne kar, men jeg vil tro, at netop dér er vedligeholdelsen nogenlunde fornuftig, da vi har at gøre med professionelle mennesker, der ved

noget om ejendomme og har en professionel tilgang til det. Hvad taler vi så om? -Det afgørende må være, om husene er ved at falde fra hinanden -når de vel at mærke ikke skal gøre det. Hvis man læser de mange rapporter, går spørgsmålet om energirenovering igen. Og det handler dels om cool cash, at det kan betale sig, og at man samtidigt bør gøre noget godt for æstetikken. Vi skal jo ikke smække alt for meget hård hud på de gamle gesimser på Gl. Kongevej. Det vil være en ingeniørløsning, som vi nok ikke skal bestræbe os efter, siger han.

### **Æstetiske overvejelser**

Derfor er også arkitekturprofessor Claus Bech Danielsen blevet næstformand i tænketanken, for netop at tage hånd om de sager. Men som Christian Schultz tilføjer: -Tænketanken kan ikke afveje alle de æstetiske overvejelser. Det må befolkningen og politikerne gøre, men vi kan forsøge at få det på dagsordenen, siger Christian Schultz, der selv bor i et ombygget sommerhus anno 1927, hvor, som han siger, " mængden af rockwool er meget skævt fordelt. Så renovering er en kompliceret sag, men man er på rette vej med at indkredse nogle af hovedproblemerne, mener den nyudnævnte formand.



Et kritisk blik på renovering

Før vi kan renovere effektivt, skal vi finde ud af, hvad vi taler om og hvor stort problemet er, siger formanden for ny tænketank, der på baggrund af hvidbog skal gå bygningsrenovering efter i sømmene  
INTERVIEW

af Peter Kargaard kargaard@licitationen.dk

Selvom der bruges flere penge på bygningsrenovering end på sygehusdrift, er der hverken i offentligheden eller politisk fokus på, hvordan vi bedst forvalter de mere end 100 mia. kr., der årligt bruges på renovering. Det problem ønsker byggebranchens nyetablerede tænketank at ændre med konkrete løsninger og anbefalinger. Tænketankens nye formand er økonomiprofessor Christian Schultz, som Licitationen mødte ved lanceringen af hvidbogen for bygningsrenovering forleden. Han siger: Der er alle muligt tal for renoveringsefterslæb i hvidbogen, men det drejer sig om at få indkredset, hvad vi mener, når vi taler om et efterslæb. Mit eget badeværelse kan også godt trænge til en kærlig hånd, men

[Licitationen - Byggeriets](#)

[Dagblad](#)

02.09.2011

Side 16 | 490 ord

Artikel-id: e2d992a8

derfor er der måske ikke ligefrem tale om et efterslæb, siger han. Christian Schultz er den første til at indrømme, at han ikke kender meget til byggebranchen.

Til gengæld er han vant til at arbejde med økonomi, og det har netop været hovedprioriteringen, også med hvidbogen, der samler erfaringerne fra bygningsrenovering -Der er nok af historier om udfordringerne for vores bygninger, men der mangler et overblik over barrierer og løsninger: Hvordan forvalter vi vores bygninger bedre?, spørger Christian Schultz.

-Tænk tanken udfylder et vakuum.

Det er et slående paradoks for en økonom, at der mangler indsigt i, hvordan man anvender det trecifrede milliardbeløb, som hvert år bruges på renovering. Kort sagt mangler der et overblik over, hvordan vores bygningsformue på hele 3.700 mia. kr.

forvaltes bedre. Det skal ændres nu med tænketanken, som skal sikre et overblik og komme med konkrete bud på, hvordan renovering kan udføres på en mere hensigtsmæssig måde, siger den nyslåede formand, der sammen med arkitekturprofessor Claus Bech Danielsen i næstformandsstolen skal forsøge at indkredse de vigtigste behov.

-En af de store opgaver for os er at få identificeret, hvor stort et problem, vi har med at gøre, siger Christian Schultz til Licitationen.

-Noget er akut, andet forfalder så det ikke lever op til æstetiske forventninger. Derfor er det vigtigt at få delt tingene mere op og blive mere præcis. Det skal nok ende med, at vi ender på et pænt stort tal, men vigtigst lige nu er at få indkredset hvor der er barrierer -altså hvor er der uhensigtsmæssig lovgivning og hvor er der markedsfejl, siger han.

### **Skab interesse**

Renovering står for mere end halvdelen af produktionen i byggebranchen. Alligevel er der større fokus på nybyggeri end på renovering.

Derfor er der behov for at skabe langt større interesse og for at forbedre og modernisere bygningsrenovering.

Tænketanken skal først og fremmest skabe overblik over hvilke vilkår og rammebetingelser, som det er vigtigst at få ændret netop nu. Det er i den sammenhæng helt afgørende, at forslagene både kan gennemføres i praksis og føres hurtigt ud i livet.

-Vi skal tænke operationelt, konstruktivt og konkret.

Og se løsninger, som rent faktisk kan føres ud i livet, siger Christian Schultz.

Tænketanken starter arbejdet fordomsfrit og vil se nærmere på hele renoveringsområdet fra uddannelse og læring over samarbejdsformer, finansieringsvilkår og konkurrence til effektivitet, produkter og innovation.

Nyt overblik over renovering

Ny hvidbog og tænketank om bygningsrenovering lanceres i dag. Spredt viden bliver nu samlet til et brugbart værktøj, der kan spare millioner af kroner i de komplicerede processer **UDVIKLING**

af Peter Kargaard kargaard@licitationen.dk

En ny hvidbog, som lanceres i dag kl. 11 i Bygherreforeningen i København, samler nu al væsentlig viden om bygningsrenovering. Og det er stærkt tiltrængt, mener folkene bag. Viden om bygningsrenovering har hidtil været spredt i enkeltstående forskningsprojekter, brancherapporter og byggestudier. Den nye hvidbog -og en tænketank, som også præsenteres i dag - samler den væsentligste viden i et overblik, der skal skabe grobund for forandring og sikre en bedre udnyttelse af det trecifrede milliardbeløb, der årligt bruges til renovering. Og forfatterne bag bogen har masser af retoriske spørgsmål til bygge-og rådgivningsbranchen. Spørgsmål, der sammen med politikerne skal besvares over de næste år: -Hvordan vedligeholder vi vores 2,52 mio. bygninger? -Hvor er potentialerne for energirenovering størst? -Hvorfor er produktiviteten ikke højere? -Hvad kan man gøre for at sikre mere renoveringsinnovation? .

### **Brug for overblik**

-Både når byggebranchen, bygherrerne og politikerne bliver spurgt, så er overblik og mere viden om renovering en kraftig efterspurgt mangelvare, siger Henrik L. Bang, direktør i Bygherreforeningen. Han tilføjer: -Der er brug for et overblik, hvis man i branchen, blandt bygherrerne og politisk skal blive bedre til at renovere hensigtsmæssigt og effektivt, og dermed bedre anvende det trecifrede milliardbeløb, der årligt bruges på danske bygninger. Ud fra den eksisterende viden er der med bogen skabt et overblik, men samtidigt et godt fundament for en nødvendig udvikling på renoveringsområdet. Meget er belyst, men der er også hvide pletter på landkortet, påpeger eksperterne. Forfatterne har læst grundigt op på renoveringsstoffet. Et par hundrede analyser, beregninger, studier og rapporter er blevet gennemgået systematisk, og den væsentligste viden er kondenseret til 90 tætpakkede sider. Dermed er der givet det hidtil bedste overblik over bygningsrenovering.

### **Et neutralt sigte**

Samtidig viser arbejdet med hvidbogen dog også, at der fortsat mangler fælles definitioner og viden på mange områder, og at forudsætningerne bag de enkelte analyser er meget forskellige. Det er i sig selv et vigtigt resultat, som kan danne baggrund for, hvordan udviklingen inden for renovering skal prioriteres i de kommende år.

Præmissen for hvidbogen har ikke været at konkludere.

Derimod har hensigten været så neutralt og samvittighedsfuldt som muligt at samle den forhåndenværende viden, så der foreligger et objektivt overblik, der kan arbejdes videre med.

### **Ikke et partsindlæg**

-Vi har bevidst truffet en række valg i forbindelse med hvidbogen.

For det første har vi koncentreret os om talbaseret økonomisk viden og mindre om for eksempel arkitektoniske forhold.

For det andet har vi ikke ønsket at komme med endelige konklusioner, fordi hvidbogen ikke skal være et partsindlæg, men derimod fremlæggelse af et vidensoverblik. Det er hermed givet, og så er der ellers frit slag for at bruge af den viden, siger Henrik L. Bang.

### **Større interesse**

Det er Bygherreforeningen og Grundejernes Investeringsfond, der har bestilt udarbejdelsen af hvidbogen.

De to parter står også bag initiativet 'Renovering på dagsorden', der har som formål at øge interessen såvel i byggebranchen som politisk for renovering.

Hvidbogen er udarbejdet af analyse-og kommunikationsbureauet

Advice A/ S og er blevet kvalitetssikret af især Statens

Byggeforskningsinstitut ( SBI), der har fungeret som faglig redaktion i hele processen.

### **Værdiforøgelse**

At renovering er et varmt emne har i øvrigt også de sidste 14 dage afspejlet sig i et projekt, hvor studerende fra Kunstakademiets Arkitektskole, BYG DTU og Aalborg Universitet har arbejdet sammen på tværs af traditionelle faggrænser.

Målet har været at udforske samarbejdsformer, der kan blive en del af fremtidens energirenovering.

I en såkaldt sommerskole arrangeret af NCC og Henning Larsen Architects har de unge i praksis demonstreret, hvordan man gennem ny tværgående samskabelse i byggesektoren kan skabe ægte innovation og værdiforøgelse - et begreb populært kaldet co-creation.

-Kernen ligger i at skabe en koordinering og transport af viden på de rigtige tidspunkter mellem alle parter i et projekts tilblivelse ved at anvende nye digitale simuleringværktøjer.

Den fælles informationsplatform er med til at sikre, at der træffes designvalg på et oplyst grundlag inden for områder som pris, bygbarhed, energiog ressourceforbrug, siger direktør for strategisk forretningsudvikling i NCC Martin Manthorpe.

Han er sammen med Signe Kongebro, der er leder af Henning Larsen Architects afdeling for bæredygtighed, initiativtager til sommerskolen, der bringer kommende arkitekter og ingeniører sammen.

Licitationen bringer i Ark-Byg fredag et interview med Christian Schultz, formand for den nye tænketank, der etableres samtidigt med dagens lancering af hvidbogen.