

RENOVERINGSKOMPETENS

Magnus Johansson

2017-11-17

Förord

Undersökningen om renoveringskompetens har initierats av Installatörsföretagen tillsammans med Sveriges Byggindustrier. Analysen har genomförts av Industrifakta AB.

Rapporten är författad av Jenny Ingelström och Jens Linderöth med hjälp av Magnus Klein och Patrik Wikman. För ledning av arbetet har Magnus Johansson ansvarat. Samtliga på Industrifakta AB.

I arbetet med analysen har styrgruppens deltagare löpande bidragat med kunskap och stort engagemang. Följande personer har ingått i styrgruppen:

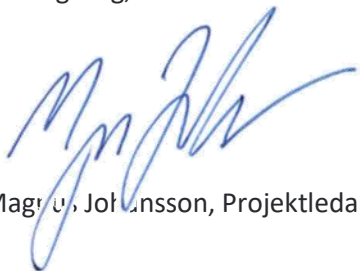
- Christian Rosenhamer, NCC
- Fredrik Isaksson, Sveriges Byggindustrier
- Lars Tullstedt, Sveriges Byggindustrier
- Madeleine Nobs, NCC
- Magnus Everitt, Installatörsföretagen

Inför slutrapporteringen har analysen diskuterats i samband med en workshop tillsammans med inbjuden referensgrupp samt ovanstående styrgruppen. Referensgruppsmötet gav värdefull återkoppling och visade på ett stort engagemang från deltagarna. Följande personer ingick i referensgruppen:

- Charlotte Fryklund, VVS-Branschens Yrkesnämnd
- Ida Ländin, AB Botkyrkabyggen
- Ingemar Klaesson, BYN (Byggnadsindustriens Yrkesnämnd)
- Kasper Nilsson, AB Botkyrkabyggen
- Lars Bergqvist, Byggcheferna
- Peter Melander, Installatörsföretagen
- Stefan Henemo, NCC
- Stefan Björling, SABO

Ett särskilt tack riktar vi till alla dem som har ställt upp på de intervjuer som har genomförts i undersökningen, såväl kvantitativa som kvalitativa.

Helsingborg, 2017-11-17



Magnus Johansson, Projektledare Industrifakta AB

Sammanfattning

Liksom fallet är vid nybyggnad, är det en mängd olika aktörer och discipliner som medverkar i ett renoveringsprojekt. I mångt och mycket är man överens om hur ansvaret fördelas i processen, men samtidigt framkommer det att både konsulter/arkitekter och entreprenörer lyfter fram sig själva som huvudansvarig för projektets ekonomi och slutgiltiga kvalitet.

I Intervjuerna lyfter man fram att planering och beräkning i projektets tidiga skeden är avgörande för att undvika missförstånd och ändringar långt fram i projektet, något som i allra högsta grad även gäller i samband med nybyggnadsprojekt. En väl genomförd analys av byggnadens status och innehåll är viktigt. Det gäller att kontrollera att ritningar och handlingar stämmer överens med verkligheten, något som ofta inte är fallet, då ombyggnader, som inte blivit dokumenterade, kan ha gjorts under åren samt att de ursprungliga ritningarna kan vara bristfälliga. Därför menar tex arkitekter att det är viktigt att rita igenom byggnaden, så att alla har samma och korrekta information om byggnadens status. Brist på information innebär ett risktagande, vilket många aktörer kompenserar genom höjda priser (riskpremier). Detta betyder också att många anser det mer ekonomiskt riskabelt att räkna på en renovering, eftersom det kan vara svårt att bilda sig en uppfattning om åtgång av både material och timmar. En del underentreprenörer framför kritik som går ut på att man känner sig pressad från entreprenör och beställare genom låga priser och medvetet luddigt skrivna avtal, för att beställaren ska kunna friskriva sig från ansvar.

Det går att göra flera liknelser med en nybyggnadsprocess när det gäller hur man skapar ett effektivt och framgångsrikt samarbete mellan beställare och de olika aktörerna och utförarna i ett renoveringsprojekt. De svaga punkter och brister som brukar lyftas fram i samband med nybyggnad som, kommunikationsbrister, effektivitet och konkurrens mellan utförarna gäller även här. Det finns de som menar att det, precis som vid nybyggnadsprojekt, råder en hård konkurrens mellan de olika aktörerna i processen, mellan entreprenör och underentreprenör samt mellan de olika underentreprenörerna i projektet. Man drar inte alltid åt samma håll, alla vill göra en så kostnadseffektiv insats som möjligt och konkurrensen mellan parterna riskerar att kvalitet och samarbetsklimat blir lidande. I ett komplext projekt med flera inblandade, är det särskilt viktigt att man är tydlig med roller och ansvarsfördelning. Detta kan gälla ner på individnivå och därför är det viktigt med kommunikation och information genom hela organisationen. Ibland får man känslan av att man skyller ifrån sig ansvaret eller att beslut hamnar mellan stolarna. Man kan ställa sig frågan om detta handlar om dålig kommunikation mellan de olika parterna och om situationen skulle kunna förbättras om man arbetade i återkommande team. Detta kan vara en orsak till att många fastighetsägare är positiva till en sk multihantverkare, som kan ta ett helhetsgrepp och ett bredare ansvar. Intervjuerna tyder på att en renoveringssamordnare hos byggentreprenören fyller en viktig funktion. Flera fastighetsägare menar att processen och slutresultatet hade gynnats av att man ingick i någon form av partnering, där kommunikationen blir mer öppen och att alla gynnas av en smidig och kostnadseffektiv process och ett långsiktigt hållbart slutresultat. Partnering kan lämpas särskilt väl i projekt med hög komplexitet, hög osäkerhet och tidspress. Delaktigheten från alla medverkande aktörer blir större och detta gäller även för byggherren, som är med att tar beslut på detaljerad nivå. Byggherren handlar ofta in underentreprenader och enligt de intervjuade måste denne vara tydlig med att kommunicera mål, syfte och utförande

mm. Partnering kan delas upp i projektpartnering och strategisk partnering, där det senare avser samarbete under en lägre tidsperiod och i flera projekt. Hur incitamenten ska utformas mellan byggherre och entreprenör framkommer inte i de intervjuer som genomförts. Det är viktigt att partnering sker i enlighet med lagen om offentlig upphandling (LOU) i samband med upphandling hos de kommunägda bostadsbolagen.

Underhållsmarknaden är avsevärt mindre påverkad av konjunktursvängningar än tex nybyggnad, där behovet av nya lokaler och bostäder ökar i samband med högkonjunktur. Emellertid menar de intervjuade fastighetsbolagen att den rådande högkonjunkturen på byggmarknaden medför stigande entreprenadpriser och färre inkomna anbud från entreprenörer. Detta har medfört att några fastighetsägare har fått skjuta fram eller banta planerade underhållsåtgärder. Byggmarknaden är på många sätt lokal och Industrifakta menar att detta till stor del gäller inom renovering och underhåll. Detta innebär att, under perioder av hög efterfrågan på byggmarknaden, kan det för fastighetsägaren bli svårt att få tag på hantverkare och entreprenörer. En annan effekt av en lokal marknad är att man på små marknader är beroende av varandra, vilket innebär att etablerade lokala aktörer har en nytta av att stödja varandra genom samarbete, snarare än konkurrens. Som underentreprenör har man en nytta av att totalentreprenören får in arbete. Sabo har börjat ett försöksarbete med att införa ramupphandling av renoveringsarbete. Här ligger problemet med att engagera bolag som inte enbart jobbar på den lokala marknaden.

Det har länge höjts röster om att det behövs fler kvinnor i byggbranschen. Många branscher mår bra av en minskad likformighet och en bättre balans mellan könen, vilket skulle kunna bryta en viss "grabbighet" och också utveckla branschen med nya värderingar och synsätt. Renoveringssektorn kan öppna för en ökad jämställdhet i byggbranschen. De intervjuade pekar t ex på att det krävs en särskild social kompetens för att hantera renoveringen i någon annans hem. Människan i centrum, boendefrågor, en kombination av teknisk och estetisk upprustning samt områdesförnyelse med aspekter kring sociala förbättringar, trygghet och integration är andra exempel på nya infallsvinklar, vilka kan förändra synen på branschen och förhoppningsvis locka fler kvinnor till sektorn. Arbetet med en ökad jämställdhet saknar inte utmaningar. Många upplever en machokultur i branschen som kan dränera byggsektorn på kompetens och personal från bägge könen.

Ett väl genomtänkt och genomfört renoveringsprojekt kan vara en viktig del i arbetet med att lyfta områden med en stor andel socialt utsatta invånare. Det handlar till stor del om att fastighetsägaren tar tillfället i akt och kommunicerar och interagerar med de boende i området för att dessa ska känna en ökad delaktighet i projektet och framtiden för sitt bostadsområde. Det egna boendet är för många en mycket viktig fråga och det torde därför inte vara svårt att engagera de boende i processen. Ur ett större perspektiv kan en lyckad interaktion innebära att grupper, som annars isolerar sig från omgivningen och det svenska samhället, får en viktig och positiv erfarenhet. Att involvera de boende i praktiskt hantverksarbete genom tillfälliga anställningar verkar inte lika enkelt att lösa och de intervjuade har svårt att se hur detta skulle kunna gå till. Istället kan det handla om projektgrupper, engagerade av fastighetsbolaget. Engagemanget och projekten kan fortgå efter att renoveringarna är genomförda, således kan en renovering eller förnyelse vara

startskottet eller katalysatorn i ett mer långsiktigt och brett arbete kring integration i ett socialt utsatt bostadsområde.

I rapporten har Industrifakta försökt att beskriva hur man kan lyckas nå framgång i renoveringsprojekt. Frågan är komplex och svaret är beroende på vem man frågar. Framgång mäts på olika sätt beroende på vilken roll man har i processen. I arbetet har Industrifakta kommit i kontakt med renoveringsprojekt som enbart handlat om att på ett så kostnadseffektivt sätt förlänga en byggnads livslängd. I andra fall har fastighetsägaren, tillsammans med kommunen tagit ett större socialt helhetsgrepp. Medan entreprenörer är fokuserade på att själva renoveringsarbetet ska klara sina tidsramar, inte innebära några oönskade moment som man inte kan ta betalt för, så är fastighetsägaren även mån om de långsiktigt hållbara effekterna, som minskade driftkostnader, minskat löpande underhåll och givetvis nöjda hyresgäster. Tyvärr menar många att renoveringsarbeten innehåller ett väsentligt mått av osäkerhet med hänsyn till att varje hus är olika och att man inte alltid kan bedöma omfattningen av skador och utbytesbehov. Således kan man säga att renoveringsarbetet drabbas av samma kostnadsdrivande faktor som nyproduktionen av bostäder, att varje projekt är unikt. Som beställare har fastighetsägaren inte alltid en stark position. Har man inte kontinuerlig erfarenhet av större renoveringsprojekt, har man inte alltid en rimlig möjlighet att bedöma projektets kostnader eller värdera rimligheten i inkomna anbud. Organisationer förnyas och för fastighetsägaren betyder detta att kontinuiteten går förlorad. Konsulten, som övergripande ansvarig, får därför en viktig roll i att samordna projektet. Även underentreprenörens ställning kan i vissa fall vara svag och i vissa av intervjuerna får man bilden av att underentreprenören kan tvingas ta olönsamma projekt eller hamnar i en prispresad situation.

I de intervjuer som genomförts har de intervjuade fått lyfta fram var man upplever att det saknas kompetens i renoveringsprocessen, vilka roller och ansvarsområden som detta berör och hur det påverkar processen. De intervjuades bild av vilken kompetensförstärkning som kan behövas inom respektive roll är:

Fastighetsägare/byggherre

- Kunskapsåterföring av tidigare erfarenheter av renovering.
- Kritisk granskning av konsultens kompetens, arbete och förslag.
- Resurser i tidiga skeden.

Konsult

- Samsyn med beställaren kring mål med renoveringen.
- Insikt och erfarenhet av fastighetsägarens situation, kunskap att ställa rätt frågor och komma med förslag på lösningar som ger mervärde i projektet och som beställaren inte själv tänkt på.
- Möjlighet till kritisk granskning och jämförelser av olika leverantörers byggsystem, lösningar och kostnader.
- Förståelse för den ekonomiska helheten i projektet

Kommun

- Erfarenhet av att kommunicera med beställaren när det gäller byggnadstekniska frågor, energi och arkitektonisk formgivning.
- Fastighetsekonomisk kunskap.
- Affärsmässighet, värdera kundens tid och pengar.

Arkitekt

- Byggnadsteknisk kunskap och erfarenhet.
- Traditionell byggteknik och konstruktionsberäkningar.
- Sociala frågor
- Förståelse för kopplingen design-konstruktion-ekonomi

Entreprenör/underentreprenör

- Social kompetens hos hantverkare och personal på plats i bostadsområdet och i bostaden.
- Praktisk erfarenhet och fallenhet för problemlösning och alternativa lösningar på byggplatsen.
- Projektledning, platschefer, samordning, planering.
- Kunskap om gamla material, möjligheter att återvinna och kombinera med nytt material.
- Bred kunskap och förståelse kring material och konstruktioner och möjlighet att kommunicera lösningar och förslag med fastighetsägaren. Det gäller för arbetsledaren att se till att den enskilde hantverkaren får denna erfarenhet.
- Teknisk kunskap om installationer.
- Kunskap om energieffektiviserande åtgärder.
- Projektledning och tidsplanering hos installatören, då dessa svarar för en stor del av tidsåtgången.

Det har också identifierats hål i utbildningsutbudet från gymnasienivå till högskolan. Ett stort antal utbildningar fokuserar på nybyggnation och de utbildningar som handlar om ombyggnad och renovering handlar snarare om byggnadsvård och har ofta fokus på betydligt äldre byggnader. Eftersom utbildningsutbudet domineras av ett nyproduktionsperspektiv och att byggandet under lång tid har varit inriktat på nyproduktion så krävs även kompetensutveckling i branschens regi. Både Sveriges Byggindustriers Entreprenörsskola och Installationsföretagens EUU och IUC samt de fristående utbildningsgivarna behöver säkerställa att det finns ett utbud som motsvarar företagets behov i alla led. Det krävs ett brett spektrum av insatser för att öka utbildningen mot mer ombyggnad och renovering. Från forskningsinsatser som syftar till kunskapsuppbyggnad och lärarförsörjning till kursutveckling och informationsinsatser till studenter

Förändrings- och förnyelsearbete inom byggbranschen måste ske på bred front. En viktig roll har byggchefer och ledare med personalansvar. Kopplat till vad som beskrivits när det gäller behov av kulturförändringar och efterfrågad renoveringskompetens, kan man lyfta fram några fokusområden där ledarskapet har en viktig roll.

- Analys av den rådande kulturen och värderingar på arbetsplatsen och hur medarbetare uppfattar den. Implementering av en inkluderande och jämställd kultur.

- Tillsätta kvinnliga medarbetare på olika poster i hela organisationen. Kvinnliga ledare med personalansvar samt hantverkare bör vara särskilt intressant. Dels behövs fler kvinnor ute på byggplatserna, dels behövs kvinnor i ledande roller för att skapa kvinnliga förebilder samt för att dessa ska kunna hjälpa till att leda jämställdhetsarbetet framåt. Karriärmöjligheter och lönesättning ska vara jämställda.
- Se till att hantverkare med rätt social kompetens och intresse utför arbetet i lägenheter med kvarboende.
- Främja bred materialkunskap hos hantverkare genom att utföra och delta i många moment.
- Generationsväxling. Låt unga medarbetare arbeta med äldre.
- Se till att hantverkare får insikt i hela renoveringsprocessen.
- Se till att hantverkare och projektledare/platschefer får möjlighet att träffa beställaren för att få en förståelse för deras behov.

Innehåll

Förord	1
Sammanfattning	2
Bakgrund och syfte	9
Läsanvisning	10
1. Renoveringskompetens	11
1.1 Renoveringsprocessen	11
1.2 Aktörernas roller och ansvarsområden	12
1.3 Kompetensbehov och upplevda brister	15
2. Fastighetsägarnas renoveringssituation	23
2.1 Behov av renovering och energieffektivisering	23
2.2 Strategier för att klara renoveringen	26
2.3 Kompetensbehov	30
2.3.1 Kompetensbehov och rådgivning som efterfrågas	30
2.3.2 Rekryteringsbehov	31
2.3.3 Åldersavgångar och förlorad kompetens	32
2.3.4 Kunskap om energieffektivisering som saknas i organisationen	34
2.4 Inköp av renoveringsarbeten	38
2.5 Situationen i socialt utsatta områden	42
2.6 Problem och framgångsfaktorer	48
2.7 Synen på multihantverkare	54
2.8 Renovering och nybyggnad - en prioriteringsfråga	55
2.9 Regeringens stöd för renovering och energieffektivisering i vissa områden	58
3. Utbildning	59
3.1 Kartläggning och inventering av relaterad utbildning	59
3.1.1 Inventering	59
3.1.2 Nuläge och söktryck	61
3.2 Efterfrågad utbildning och kunskap	63
3.2.1 Vilken utbildning som saknas	63
3.2.2 Efterfrågad kunskap	65
4. Rekrytering	66
4.1 Rekryteringssituationen	66
4.2 Hur sker rekryteringen?	66
4.3 Framgångsfaktorer	66
5. Jämställdhet och integration	68
5.1 Möjligheter för ökad andel kvinnor i byggbranschen	68
5.2 Möjligheter för integration av boende i utsatta områden	68
6. Socialt utsatta områden	70
6.1 Särskilda behov	70
6.2 Utmaningar	70
6.3 Vikten av information på de boendes villkor	71
6.4 Samverkan och delaktighet utifrån de boendes premisser	71

7. Framgångsfaktorer	73
7.1 Planering, struktur och tidplan.....	73
7.2 Erfarna team och god kommunikation	73
7.3 Kommunikation med boende ger delaktighet	73
7.4 Helhetssyn med sociala aspekter i åtanke	73
7.5 Teknisk inventering	74
8. Konkurrenssituation.....	76
8.1 Tillgängliga företag och entreprenörer	76
8.2 Svårigheter att få in anbud.....	76
9. Teknisk utveckling och digitalisering	77
9.1 Nya krav och möjligheter som den tekniska utvecklingen för med sig	77
9.2 Digitalisering och dess möjligheter	77

Bakgrund och syfte

I Sverige råder det sedan en längre tid tillbaka en kraftig brist på bostäder. Enligt Boverket rapporterar ca 250 av Sveriges 290 kommuner att de har brist på bostäder i någon form. Även om det finns tecken på att bristen i en del av landets kommuner inte är så alarmerande som Boverkets rapport vill påskina, är problemen med bostadsförsörjningen stora. Idag har vi en kraftig befolkningsökning samt en mycket stark urbaniseringstrend med stor inflyttning till framförallt Stockholm, Göteborg och Malmö, vilket ställer stora krav på bostadsproduktionen. Trots att vi idag har ett expansivt bostadsbyggande pekar mycket på att vi inte kommer att lösa bristen på bostäder genom nyproduktion, vi måste använda vårt befintliga bestånd bättre.

Idag består vårt bostadsbestånd av 2 600 000 lägenheter i flerbostadshus varav ca 880 000 byggdes som miljonprogram mellan åren 1961 och 1975. Idag finns ca 830 000 kvar varav ca 300 000 har ett kraftigt eftersatt underhåll. Dessutom behöver den energimässiga prestandan förbättras för att möjliggöra regeringens långsiktiga mål om att nettoutsläppen av växthusgaser ska upphöra 2050. Hur ser förutsättningarna ut för dessa bostäder? Vem har renoveringskompetensen för att kunna göra rätt åtgärd till rätt pris och vid rätt tillfälle. Finns kapaciteten och viljan idag att ta hand om dessa bostäder eller är fokus hos bygg- och installationsentreprenörer och fastighetsutvecklare inriktat på nyproduktion?

En ökad polarisering i samhället avspeglas även i boendet. Erfarenheten från byggentreprenörer verksamma i socialt utsatta områden är att det är stora skillnader, både avseende kulturellt men även språkligt, vilket i många fall försvårar uppdraget med att renovera bostäderna. Många gånger är det även en genusfråga där synen på kvinnliga och manliga roller skiljs åt. I förlängningen kan det komma att påverka rekryteringen av personal med renoveringskompetens. Vänder vi på det finns det stora möjligheter att påverka samhället i rätt riktning där olikheterna vänds till en styrka. Sett ur ett företagsperspektiv finns här stora möjligheter att hitta nya medarbetare som med rätt utbildning överbryggar många av de utmaningar som finns.

Syftet med undersökningen är att kartlägga förutsättningarna för att framgångsrikt kunna se till att det finns utbildad arbetskraft för att förvalta och förädla Sveriges äldre fastighetsbestånd. I dag finns det tecken på att kunskaper om vårt äldre bestånd riskerar att gå förlorade i takt med åldersavgångar och ett ökat fokus på nyproduktion både hos företag och i utbildningsväsendet. Vidare finns det även förutsättningar att bidra till att främja integrationen i samhället.

Industrifaktas ansvar

Uppdraget innebär att allt arbete och dess resultat har baserats på tillgänglig information. Industrifakta kan inte göras ansvariga för slutsatser eller rekommendationer som baseras på felaktig eller bristfällig information. Industrifakta eller dess medarbetare kan inte hållas ansvariga för eventuella konsekvenser till följd av användandet av rapporten.

Läsanvisning

I intervjuerna med totalt 100 kommunägda och privata bostadsbolag, har dessa delats upp geografiskt i storstad, mellanstor stad och övriga landet.

I storstad ingår Stor-Stockholm, Stor-Göteborg och Stor-Malmö. Det inbegriper kommunerna Stockholm, Södertälje, Nynäshamn, Nykvarn, Botkyrka, Salem, Hanninge, Huddinge, Nacka, Värmdö, Ekerö, Solna, Lidingö, Sundbyberg, Värmdö, Danderyd, Vaxholm, Järfälla, Sollentuna, Täby, Österåker, Upplands Väsby, Vallentuna, Sigtuna, Upplands Bro, Norrtälje. Göteborg, Mölndal, Härryda, Kungsbacka, Lerum, Ale Kungälv, Partille, Malmö, Lund, Lomma, Vellinge Trelleborg, Svedala, Burlöv och Staffanstorps

Som mellanstor stad har vi definierat kommuner med mer än 60 000 invånare. Här ingår kommunerna Uppsala, Västerås, Örebro, Linköping, Helsingborg, Jönköping, Norrköping, Umeå, Borås, Eskilstuna, Gävle, Halmstad, Sundsvall, Karlstad, Växjö, Kristianstad, Luleå, Skellefteå, Kalmar, Karlskrona, Varberg och Östersund.

Övriga kommuner räknas till övriga landet.

Intervjufördelning

Totalt	100
Varav:	
Kommunägda	60
Privata	40
Geografisk indelning:	
Storstad	21
Mellanstorstad	28
Övriga landet	51

Om inget annat anges vidare i rapporten är det ovanstående baser som gäller.

Utöver de kvantitativa intervjuerna har det gjorts totalt 24 djupintervjuer.

Totalt	24
Varav:	
Utbildningsenheter	8
Kommuner	5
Bostadsrättsföreningar	3
Installatörer	3
Arkitekter	2
Entreprenörer	2
Fastighetsägare	1

1. Renoveringskompetens

1.1 Renoveringsprocessen

Renoveringsprocessen engagerar ett antal funktioner och discipliner. Dessa medverkar vid ett eller flera tillfällen under processen och engagemanget varierar sinsemellan. Beställarens strategi, kunskap och erfarenhet samt projektets storlek och komplexitet innebär också att rollerna i processen får olika tyngd från fall till fall. Som utgångspunkt för den vidare diskussionen i rapporten redogörs för de viktigaste aktörerna och deras funktion i renoveringsprocessen, såsom de beskrivits i samband med intervjuarbetet.

Fastighetsägare/byggherre

Initiativtagare, ägare och förvaltare till fastigheten som ska renoveras.

Konsult

Ska fungera som rådgivare och stöd i projektet. Tillsammans med byggherren definieras hur arbetet ska utföras samt att projektets färdigställande blir till den kostnad och kvalitet som man kommer överens om. Byggekonsulten tar ansvar för de bygg- och energitekniska frågorna, håller ihop projektet och genom sin kommunikation med entreprenörs- och utförarledet, fungera som länk mellan beställare och utförare.

Kommun

Godkänner och utfärdar bygganmälan eller bygglov beroende på projektets omfattning och inverkan på omgivningen.

Arkitekt

Tar fram förslag på gestaltning och ansvarar för att byggnadsteknisk och estetisk kvalitet ska uppnås. Är tidigt med i projektet för att gestalta byggherrens idé och omvandla denna till konstruktionsritning.

Entreprenör/underentreprenör

Utför projektet i rollen som hantverkare och installatör.

1.2 Aktörernas roller och ansvarsområden

- Tydligt mål och klar strategi med renoveringsprojektet.
- Kommunera mål och syfte till hela organisationen för att underlätta operativa beslut i processen.
- Gemensam målbild hos samtliga aktörer, partnering?
- Involvera konsulter, arkitekter och kommun så tidigt som möjligt i projektet.
- Konsulten fungerar som externt stöd åt fastighetsägaren.
- Genomgripande analys av byggnaden för att slippa överraskningar längre fram.
- Sätt samman team som är vana att arbeta tillsammans och har erfarenhet av liknande projekt.
- Satsa tid och resurser i projektets tidiga skeden.

I intervjuerna har de olika aktörerna fått beskriva hur de själva uppfattar avgörande ansvarsområden hos de olika aktörerna i samband med renoveringsprocessen. De kommentarer som presenteras, bygger på svar från flera olika typer av aktörer.

Fastighetsägare

Fastighetsägaren måste ha en klar strategi över syftet och målet med renoveringen och ha en tydlig bild av hur man vill att slutresultatet ska bli. Det är viktigt att kommunicera mål och syfte till resten av organisationen. Detta för att underlätta för medarbetare längre ner i organisationen att kunna och våga ta operativa beslut under arbetets gång. Risker är annars att felaktiga beslut tas eller att arbetet stannar upp. Fastighetsägaren har det slutgiltiga ansvaret för att tillhandahålla rätt information om byggnadens status och konstruktion. Ibland saknas aktuella och uppdaterade ritningar, varför man ger arkitekt, konsult eller konstruktör i uppdrag att ta fram korrekt konstruktionsritning.

Involvera aktörer som kommun och konsulter tidigt för att ta till den experthjälp som behövs i de viktiga tidiga skedena i projektet. En tidig kontakt med kommunen minskar risken för att handläggning och korrespondens ska hänga upp sig och man säkerställer vilken information och vilka handlingar som förväntas lämnas in från fastighetsägaren. Det kan vara en fördel att redan tidigt i planeringsstadiet etablera en kontakt med kommunen för att undvika korrigeringar i projektet längre fram.

Om man som fastighetsägare saknar eller har begränsad erfarenhet av renovering, fungerar konsulten som externt stöd och som diskussionspartner.

Konsult

Konsulterna innebär ett viktigt stöd för fastighetsägaren när det gäller projektledning, kostnadsberäkning och som kommunikatör och problemlösare med entreprenören som motpart. Det är viktigt att konsultens beräkningar är förankrade i verkligheten och att man förvissar sig om att man tillsammans med fastighetsägaren har en samsyn kring projektets mål. En erfaren fastighetsägare har lättare att kritiskt granska konsultens arbete, vars starka ställning i projektets inledande skede kan utgöra en risk. Vissa fastighetsägare påpekar att det är viktigt att man inte ger konsulterna en för snäv budget eftersom utredningarna i startskedet har stor inverkan på resten av projektet.

Kommun

För att handläggningen av en bygganmälan eller ett bygglov ska gå så smidigt som möjligt är det viktigt att fastighetsägaren tar en kontakt med kommunen redan på planeringsstadiet för att ta reda på vilka krav och begränsningar som kan påverka projektet. De intervjuade kommunerna lyfter gärna själva fram nyttan av att tidigt få med kommunen som diskussionspartner. Det är också viktigt att fastighetsägaren informerar sig om vilka handlingar som man förväntas lämna in så att det inte uppkommer missuppfattningar eller att kommunikationen tar onödigt lång tid.

Arkitekt

Arkitektens roll och ansvar varierar beroende på projektets syfte, storlek och hur fastighetsägaren väljer att engagera arkitekten. När det gäller att renovera eller göra genomgripande förnyelse av en äldre byggnad är det i vissa fall arkitektens roll att se till att helheten fungerar, både tekniskt och estetiskt. Det finns även de som menar att denna helhetssyn ibland saknas och att konsult eller konstruktör får vara bryggan mellan vision och konstruktion. I en internationell jämförelse har den svenske arkitekten ett något mer begränsat ansvarsområde än tex vårt grannland Danmark. Många gånger handlar det om att ta fram helt nya konstruktionsritningar för byggnaden i de fall det saknas en ursprunglig ritning eller om den är inaktuell på grund av att ombyggnader kan ha skett under senare år. Det är viktigt att analysera byggnadens nuvarande konstruktion helt och hållet för att kunna göra exakta beräkningar av den kommande ombyggnaden. Enligt flera av de intervjuade är ett av de största riskmomenten i en renoveringsprocess problem som dyker upp på byggplatsen. Dessa kan innebära dels förseningar dels akuta och fördyrande lösningar. Det innebär alltid ett riskmoment när man ska komplettera äldre konstruktioner och material med nya.

Beroende på renoveringens omfattning och om den ingår i ett större sammanhang med tex omdaning av ett område, kan arkitekten även ta på sig en större roll. Det kan handla om en översiktlig planering för hela bostadsområdet, kulturella och sociala frågor kring trygghet, identifiering och livet i området. Husens och områdets utformning kan stödja en större omdaning och förnyelse av ett område som är socialt utsatt. Det är ofta större arkitektfirmor som har kunskap och resurser att hantera dessa frågor.

Entreprenör/underentreprenör

Flera av de intervjuade menar att det finns en särskilt god kunskap om renovering och underhåll hos mindre firmor och att det är i det seniora ledet som kompetensen är som störst. Verkligheten på byggplatsen kan vara en annan än vad som beskrivs i ritningarna. Det är av stor vikt att ha tillgång till korrekta och uppdaterade handlingar. Det är också mycket betydelsefullt med en bättre samverkan mellan aktörerna.

Det kan vara kostnadseffektivt att sätta samman ett team som är vana att arbeta tillsammans och som kan påvisa att man har erfarenhet av just de åtgärder som planeras. Den enskilde hantverkarens kunskap och erfarenhet kan inte överdrivas.

Liksom vid nybyggnad gäller det att ha koll på processflöden och skala bort onödiga ledtider. Här har platschef och arbetsledare en särskilt viktig roll. Flera lyfter fram

att det är svårare att räkna på ett ombyggnadsprojekt och att det innebär ett större risktagande att gå in i ett sådant projekt. Anledningen är att verkligheten inte alltid stämmer överens med ritningar och beräkningar, vilket gör det svårare att beräkna t ex materialåtgång och tid.

En del av de olika aktörerna menar att för att ett renoveringsprojekt ska löpa så smidigt som möjligt ur installatörens synvinkel gäller det att satsa mer tid och resurser i planeringsstadiet. Det finns även andra discipliner i renoveringsprocessen som anser att det är viktigt att installatörerna engagerar sig tidigt tillsammans med arkitekt, konsult och fastighetsägare, för att det inte ska uppstå problem längre fram när det gäller tex var installationer och schakt ska placeras.

1.3 Kompetensbehov och upplevda brister

- Det krävs erfarenhet hos fastighetsägaren att granska konsultens arbete.
- Långsiktigt hållbara lösningar, mest ekonomiskt över tid.
- Har fastighetsorganisationen erfarenhet av större renoveringar?
- Renovering i någon annans hem kräver social kompetens och särskilda personliga egenskaper hos hantverkaren.
- Att återanvända befintliga installationer och konstruktioner kräver hantverksskicklighet, kunskap om byggnadsteknik och erfarenhet.
- Det går att se vissa övergripande nyckelord kring kompetens: Långsiktighet, innovation, kostnadseffektiva lösningar, ansvarstagande, ekonomisk helhet, verklighetsförankring, erfarenhet, insikt och förståelse.

I intervjuerna med de olika aktörerna framkommer det exempel på att det kan saknas kompetens hos vissa aktörer i vissa specifika situationer, vilket kan inverka negativt på renoveringsprocessen.

Fastighetsägare/byggherre

Hos fastighetsägaren och i dess nuvarande organisation, kan det saknas erfarenhet av större renoveringar i de fall man ännu inte kommit igång med renoveringen av miljonprogrammets fastigheter. Många fastighetsägare är i första hand förvaltare och saknar därför viktig erfarenhet kring inköp av entreprenader. Detta i kombination med att det råder rekryteringssvårigheter och en kamp om kompetens inom branschen, kan medföra att många fastighetsorganisationer saknar renoveringskompetens eller personal som har erfarenhet av att driva större ombyggnads- och underhållsprojekt. Att kunskap förs vidare i samband med generationsskiften är således avgörande. Om renoveringskompetens och/eller praktisk erfarenhet saknas hos fastighetsägaren, ställer det större krav på konsulternas stödjande roll i processen. Det gäller dock att beställaren kritiskt kan granska konsulternas kompetens och erbjudande, vilket också kräver en del erfarenhet.

Korrespondensen mellan fastighetsägare och kommun kan ta onödigt lång tid om fastighetsägaren inte är insatt i vilken typ av information och i vilken omfattning som kommunen kräver i ärendet. Onödig korrespondens med ofullständiga handlingar drar ut på tiden.

Utförarledet riktar ibland kritik till fastighetsägaren att de många gånger väljer det billigaste alternativet, vilket sätter press på underentreprenörerna och kan innebära att renoveringen inte blir långsiktigt ekonomisk eller hållbar. För entreprenören gäller det att kunna påvisa hur långsiktiga lösningar kan bli mer kostnadseffektiva över tid.

Kommun

Några menar att det är viktigt att kommunens personal som ska handlägga bygganmälan, bygglov och kommunicera med fastighetsägaren bör ha egna arkitekter, antikvarier, byggtekniker, energirådgivare och ingenjörer för att kunna vara en fullgod samtalspartner till fastighetsägare och konsult. Det är också viktigt att man har insikt i fastighetsekonomi. Vissa påpekar att det är viktigt att kommunen har en bra

mix av yngre och äldre personal. En erfarenhet som de äldre har är kommunikationen med andra parter och vikten av att värdera tid och ekonomi. Kommuner kan ha svårt att rekrytera och behålla kompetens med dagens höga efterfrågan på personal och högkonjunktur i byggbranschen. Samtidigt som man lyfter fram ovanstående krav, indikerar intervjuerna att kommunens roll i processen trots allt är mycket begränsad och i första hand avser tillstånd och handläggning i projektets första skeden.

Arkitekt

Inom arkitektledet hävdar några att yngre medarbetare inte är lika kunniga och intresserade av byggnadsteknik som den äldre generationen. Byggnadsteknisk kunskap och erfarenhet kring äldre hus är viktig när man ska arbeta med det befintliga byggnadsbeståndet. En del arkitekter arbetar med att analysera och utforma de mjuka, kulturella och sociala frågorna i ett bostadsområde, vilka handlar om hur livet mellan husen gestaltar sig. Detta är ett arbete som även stadsbyggnadskontoret och fastighetsägaren är involverade i och vem som tar huvudansvaret i arbetet varierar. Det är dock långt ifrån alla arkitekter som besitter den kompetens som krävs. Det har påpekats av vissa intervjuade arkitekter att det kan finnas brister i kunskapen om traditionell byggteknik och konstruktionsberäkningar hos nytexaminerade arkitekter och att man misstänker att utbildningarna lägger för lite fokus på detta. Det finns också en risk för att en generationsväxling inom arkitektledet kan leda till att viktig kunskap och erfarenhet från äldre byggnader och teknik går förlorade.

Entreprenör/underentreprenör

För fastighetsägaren har det stor betydelse om renovering kan ske med kvarboende, eftersom man slipper hyresbortfall. Att utföra arbete i någon annans hem är en speciell situation som kräver social kompetens hos hantverkaren. Det handlar till mycket stor del om den enskilde hantverkarens erfarenhet och dennes personliga egenskaper och intresse. För att arbetet i lägenheter med kvarboende ska fungera så smärtfritt som möjligt är det viktigt att hantverkaren är noga med att passa tider, har fasta rutiner och håller tidschemat. Det lokala ledarskapet på plats har därmed stor betydelse.

Till skillnad mot nybyggnad har man befintligt materiel och nuvarande konstruktioner att förhålla sig till. Detta ställer högre krav på erfarenhet och hantverksskicklighet, menar många, eftersom det är möjligt att återanvända konstruktioner i samband med underhållsåtgärder. Svaren tyder på att det kan finnas en hel del kompetens hos en äldre generation som riskerar att försvinna i generationsskiften. Ett sådant exempel på erfarenhet är kunskapen att återanvända befintlig installationsmateriel, vilket sparar både pengar och resurser.

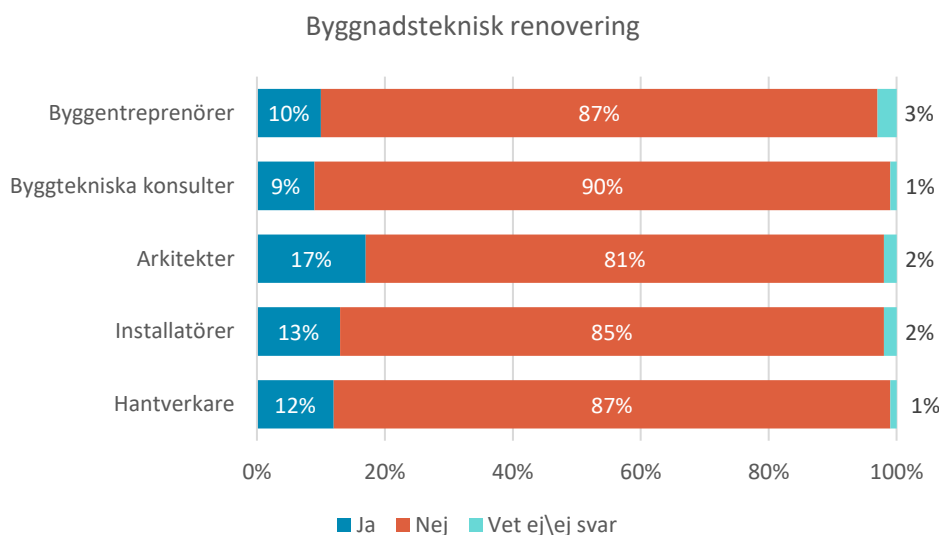
En kompetens som vissa anser saknas i hantverkarledet är den breda erfarenhet som man hävdar fanns i större utsträckning hos den äldre generationen. Man menar att mycket inom byggsektorn handlar om att specialisera sig och att det krävs renoveringshantverkare som kan hantera och förstå olika material och installationer.

I de 100 intervjuer som har gjorts med privata och kommunägda bostadsbolag, har den intervjuade fått ta ställning till om någon av de inblandade yrkeskategorierna i renoveringsprocessen saknar någon typ av renoveringskompetens. Varje yrkeskategori har kommenterats och frågan har även delats upp i byggnadsteknisk renovering och energieffektivisering.

Svaren tyder på att det generellt inte upplevs finnas någon större kompetensbrist hos de olika aktörerna. Emellertid kommer indikationer på att fastighetsägarna upplever viss kompetensbrist hos arkitekter, hantverkare och installatörer.

Fråga:

Är det någon av följande aktörer som saknar någon typ av renoveringskompetens när det gäller **byggnadsteknisk renovering** av det äldre bostadsbeståndet?



Byggtreprenörer

Ja	Nej	Vet ej\ej svar
10%	87%	3%

Kompetens som saknas (fritextsvar i anslutning till intervjuerna):

- Att garantera rådande standard.
- Högkonjunktur medför oseriösa lycksökare och brist på rätt kompetens.
- Generellt svårare att renovera befintligt jämfört med att bygga nytt.
- Byggteknisk och hantverksmässig kunskap och erfarenhet som gör att man kan hitta enkla helhetslösningar.
- Tar inget eget ansvar.

Byggtekniska konsulter och energikonsulter

Ja	Nej	Vet ej\ej svar
9%	90%	1%

Kompetens som saknas (fritextsvar i anslutning till intervjuerna):

- För många lycksökare i branschen, de kan inte det som de utgett sig att klara.
- Konstruktionskompetens.
- Bevarande av äldre fastigheter.
- Projektförberedelser.
- Förståelsen för den ekonomiska helheten i ett projekt och hur dessa hänger ihop och inverkar på slutkostnaden.
- Saknas förståelse för att det finns boende i lägenheterna under renovering.
- Byggnadsteknisk kunskap och erfarenhet som gör det möjligt att bedöma kostnad, kvalitet och funktion på byggmaterial, så att man kritiskt kan granska nya system. Risken är annars att det blir onödigt dyrt för fastighetsägaren.

Arkitekter

Ja	Nej	Vet ej\ej svar
17%	81%	2%

Kompetens som saknas (fritextsvar i anslutning till intervjuerna):

- Den ekonomiska biten. Vilka effekter ritningar och skisser får. (flera svar)
- Har liten förståelse för konstruktiva kostnader samt energimässiga och installationsmässiga kunskaper.
- För många lycksökare i branschen, de kan inte det som de utgett sig att klara.
- De måste ha mer tekniska och ekonomiska kunskaper och kalkyleringskunskaper.
- Ritningarna har ingen koppling till hur man renoverar och hur det fungerar konstruktionsmässigt.
- Kunskaper om äldre byggnaders konstruktion och teknik.
- Teknisk kunskap generellt.
- Att hitta kostnadseffektiva lösningar.
- Konsultfunktionen.
- Saknas kompetens vid större ändringar, tex fasad.

Installatörer

Ja	Nej	Vet ej\ej svar
13%	85%	2%

Kompetens som saknas (fritextsvar i anslutning till intervjuerna):

- Alternativa lösningar (flera svar).
- Energibesparingar och korrekta installationer.
- De är inte tillräckligt utbildade och uppdaterade inom styr och regler samt värmesystem eftersom det är en ständig förnyelse på det området.
- Det saknas lite nytänkande och innovation.
- Teknisk kompetens när det gäller projekteringsfasen.
- Vi saknar VVS och ventilationspersonal.
- Kompetens i gammal och ny teknologi.
- Långsiktig och förvaltningsekonomisk kompetens.
- Att bedöma vad som kan bevaras i en gammal anläggning.
- Kvalitet och detaljkänsla överlag.
- För många lycksökare i branschen, de kan inte det som de utgett sig att klara.

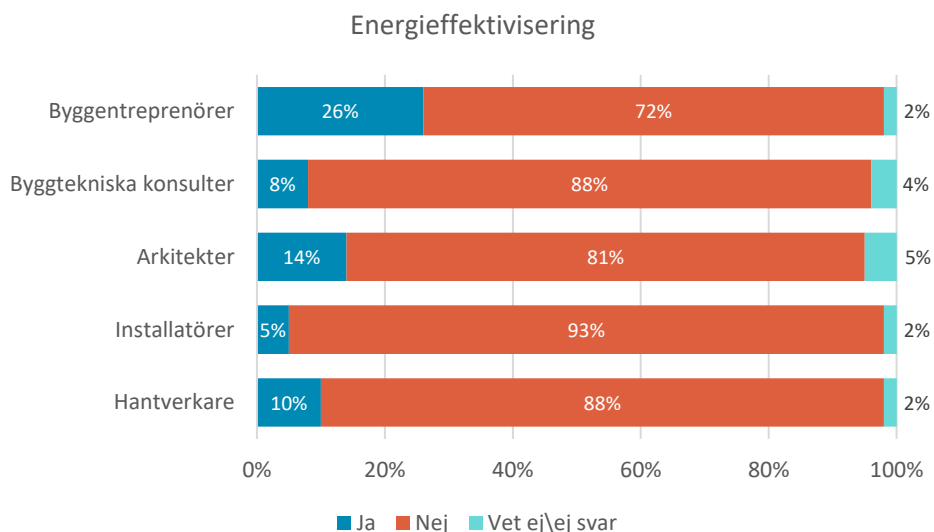
Hantverkare

Ja	Nej	Vet ej\ej svar
12%	87%	1%

Kompetens som saknas (fritextsvar i anslutning till intervjuerna):

- De kanske inte utför det på korrekt sätt och därför måste de gå till arbetsledaren och fråga vilket leder till förseningar (flera svar).
- Vanliga snickare som saknar rätt behörighet och kompetens för att utföra ett korrekt arbete.
- Mer kalkylerings- och projekteringskunskaper, inte bara själva det praktiska arbetet i sig.
- Erfarenhet av äldre byggnader och hur det har sett ut från början.
- Att se långsiktiga lösningar.
- Kvalitetskänsla för vad som behöver göras.
- För många lycksökare i branschen, de kan inte det som de utgett sig att klara.
- De tar inte hänsyn till hyresgästerna, utan bara till fastigheten när vi renoverar med kvarboende.

Är det någon av följande aktörer som saknar någon typ av kompetens när det gäller **energieffektivisering** av det äldre bostadsbeståndet?



Byggentreprenörer

Ja	Nej	Vet ej\ej svar
26%	72%	2%

Kompetens som saknas (fritextsvar i anslutning till intervjuerna):

- Teknisk kunskap om installationer. (flera svar)
- De är inte tillräckligt noggranna. (flera svar)
- Byggentreprenören behöver informera fastighetsägaren tydligare om vilka åtgärder som behöver göras och varför. Vi besitter inte alltid samma byggt tekniska kunskap som dem.
- Det saknas en helhetsbild av hur åtgärder inverkar på fastigheten.
- Det finns en del brister i isolerteknik.
- Det görs för enkelt, ibland missar de exempelvis köldbryggor.
- De har mest koll på sitt område inom bygg men saknar samordningskompetens och kunskap om ventilation och energiteknik.
- Komma med förslag på bra energiåtgärder.
- De vet inget om energieffektiviseringen. De bygger det som de blir tillsagda utan att reflektera. De vill bara tjäna pengar.
- Helhetsgrepp om energieffektivisering.
- Förståelsen för hur man bygger täta hus och hur dessa fungerar.
- Bättre kunskap om produkter som ska användas. De ska kunna förklara varför en produkt är bättre än en annan.
- Bättre kunskap om gamla system, som är krångligare än de tror.
- Hur man rent tekniskt ska utföra ett arbete.
- Att se långsiktiga konsekvenser. Att inte använda metoder som kan skada fastigheterna på sikt.
- Ventilation och uppvärmning.
- De saknar viss kunskap om material och vad som ska användas vid vilka tillfällen.
- Digital driftövervakning.

- Nytankande.
- Engagemang saknas i vissa fall.
- Kunskap om vilken åtgärd som ger störst effekt och vad som är ekonomiskt genomförbart.
- Att prioritera på rätt sätt, att kunna se vad som ska göras först exempelvis.

Byggtekniska och energikonsulter

Ja	Nej	Vet ej\ej svar
8%	88%	4%

Kompetens som saknas (fritextsvar i anslutning till intervjuerna):

- Det kommer hela tiden nya metoder och material som är mer miljö- och energivänliga och den kunskapen är något som saknas. (flera svar)
- De har ingen koll på priset för energieffektivisering, priset blev mycket högre än de trodde.
- Att komma med förslag på energieffektivisering.
- Helhetskunskap om energifrågor.
- Förvaltningsekonomisk kunskap.

Arkitekter

Ja	Nej	Vet ej\ej svar
14%	81%	5%

Kompetens som saknas (fritextsvar i anslutning till intervjuerna):

- De saknar teknisk kunskap, vilket gör det svårt för konstruktören att översätta ritningar till konstruktion. (flera svar)
- Det är så många parametrar och därför borde de tekniska ingenjörerna ha ett större ansvar.
- Tänka på att de ska byggas hållbart och att det inte ska kosta för mycket.
- Blir väldigt mycket helikopterperspektiv, man kan de övergripande frågeställningarna om energikrav men man förstår inte varför eller hur man ska tillföra det i ritningarna.
- Ett synsätt som ibland saknas är lösningar kontra kostnad.
- Kunskap om hur äldre hus fungerar.
- Energitänket förstår de inte riktigt. De tittar mer på det estetiska och inte på energifrågor som är det viktigaste.
- Helhetsbegrepp om energifrågor.
- Man kan bevara gamla fasader och låta det leva kvar för det är snyggt men det kan vara dåligt för energiutvecklingen då det är byggt under andra omständigheter och metoder som inte fungerar idag.
- Saknar någon som kan ta hand om projekt som är större än genomsnittet.

Installatörer

Ja	Nej	Vet ej\ej svar
5%	93%	2%

Kunskap som saknas (fritextsvar i anslutning till intervjuerna):

- Bättre kunskap om produkterna som används.
- VVS-installatör.
- De behöver vara mer innovativa och nytänkande.
- Kunskap om tätskikt.

Hantverkare

Ja	Nej	Vet ej\ej svar
10%	88%	2%

Kunskap som saknas (fritextsvar i anslutning till intervjuerna):

- Projektering.
- De behöver inte kompetensen, de utför bara jobbet.
- De har ingen uppfattning om energibesparing, de gör som de blir tillsagda och ställer inga frågor.
- Inom VVS är det svårt att få tag på hantverkare som har kompetens inom energieffektivisering av äldre bostadsbestånd.
- Man tänker inte på att göra det så energieffektivt som möjligt.

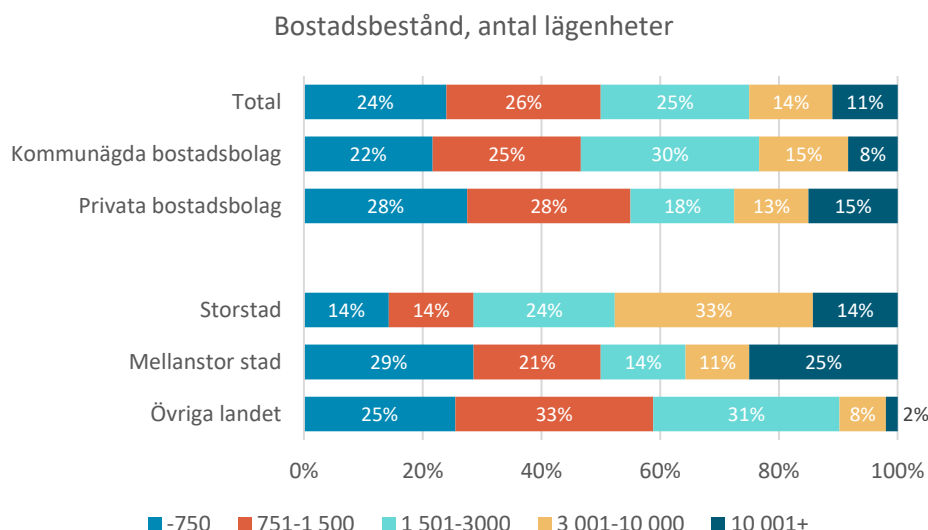
2. Fastighetsägarnas renoveringssituation

- En tredjedel av beståndet hos de intervjuade företagen har stora behov av renovering, förnyelse och energieffektivisering. Omräknat till hela beståndet på 2,4 miljoner lägenheter, skulle detta innebära i storleksordningen 800 000 lägenheter, förutsatt att de intervjuade företagens bestånd är representativt.
- Hälften av renoveringsbehoven väntas vara åtgärdat inom 10 år.

2.1 Behov av renovering och energieffektivisering

Industrifakta har genomfört intervjuer med totalt 100 kommunägda och privata bostadsbolag. Dessa har även delats upp geografiskt i storstad, mellanstor stad och övriga landet. (Se läsanvisningar för hur geografin avgränsas)

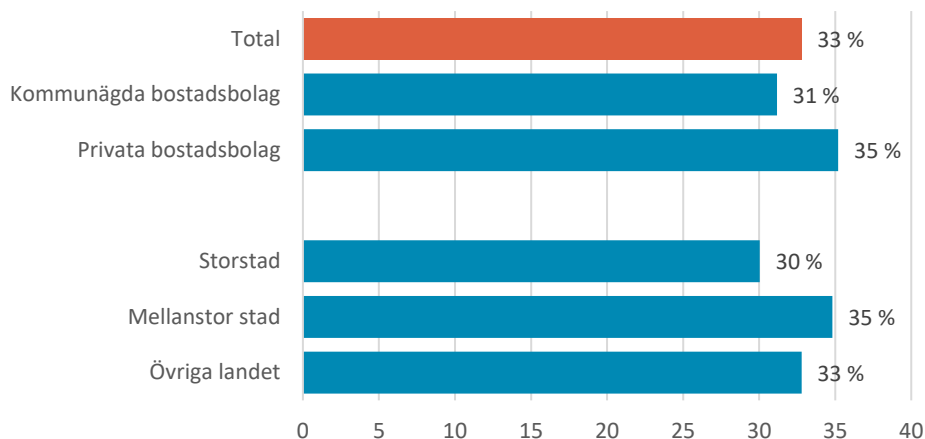
I de hundra intervjuade fastighetsägarnas bestånd finns sammanlagt över 400 000 lägenheter. Ägarnas storlek varierar kraftigt. Fördelningen per ägarkategori och geografi redovisas i nedan diagram.



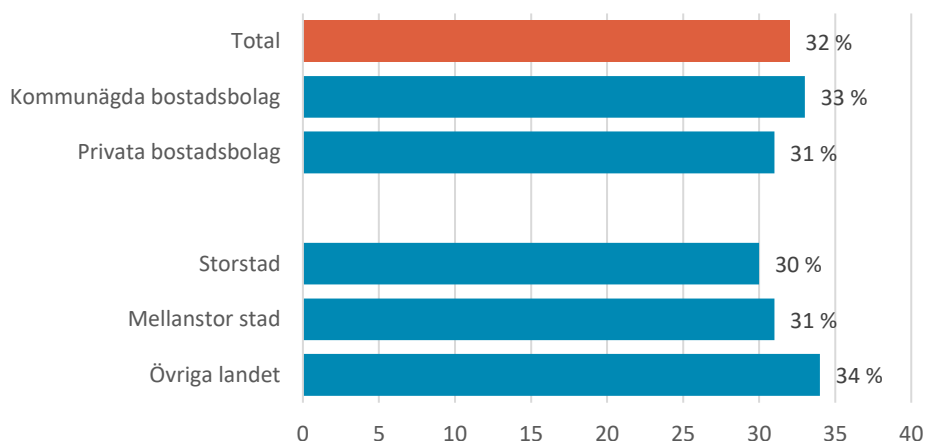
Hos de privata ägarna varierar beståndets storlek i högre grad än hos de kommunägda bolagen. Geografiskt återfinns ägarna till de största respektive de minsta bestånden i mellanstora städer.

I genomsnitt anser de intervjuade företagen att knappt en tredjedel av beståndet har stora behov av renovering och förnyelse. Hos de privata bolagen samt i mellanstora städer är denna andel något lite större.

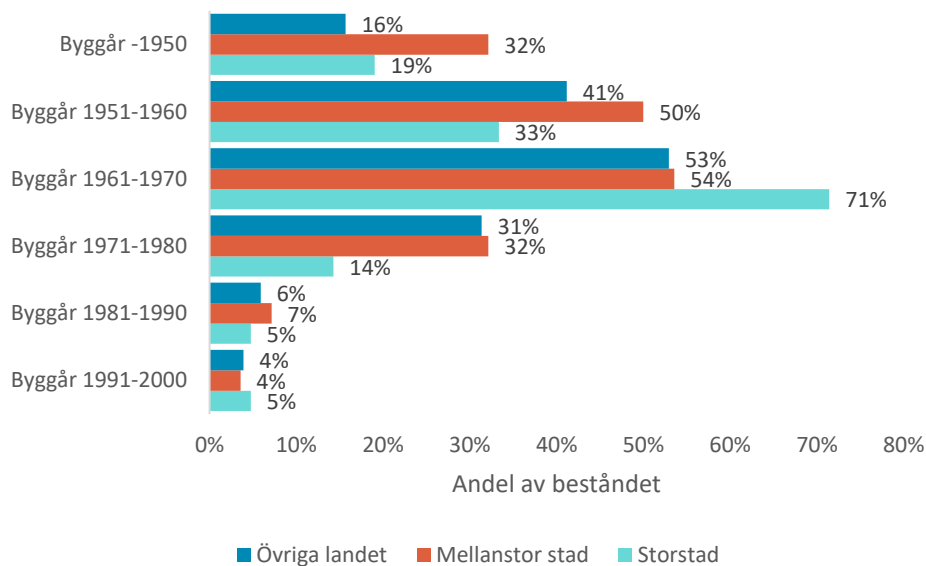
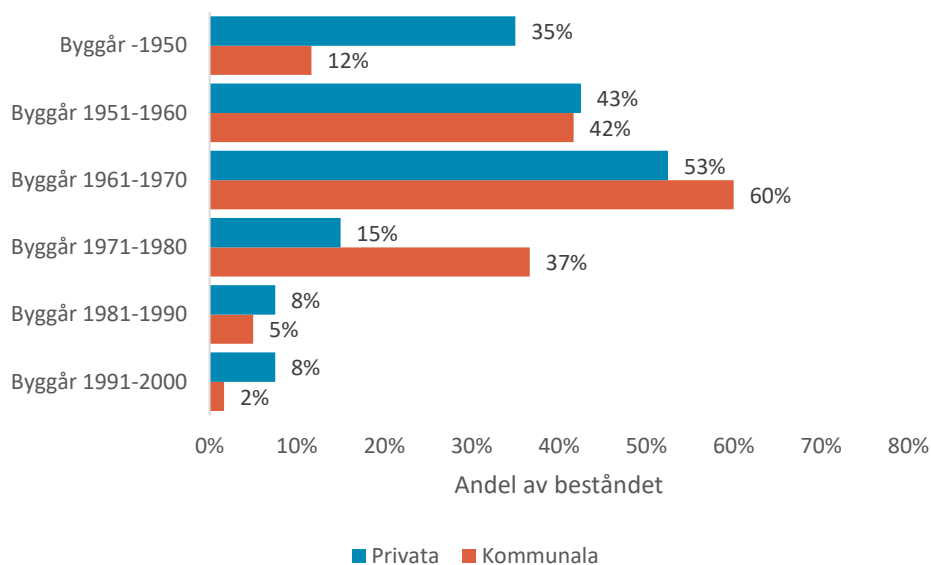
Totalt uppger en av fem intervjuade att hälften av deras bestånd är i behov av förnyelse, det vill säga genomgripande renovering som behöver åtgärdas på kort sikt. Behovet tycks vara störst i de privata bolagens bestånd samt i mellanstora städer. Där uppgår andelen med renoveringsbehov i mer än halva beståndet till 23 respektive 25 procent. Samtidigt är det också de privata bolagen som i störst utsträckning tycker att de har litet renoveringsbehov, 1 av 20 lägenheter eller färre.

Andel av bostadsbeståndet med stort renoveringsbehov,
medelvärde

Behovet av energieffektivisering anses vara ungefär lika stort. I snitt bedöms cirka en tredjedel av beståndet vara i behov av energieffektivisering. Dock är andelen som anser att mer än halva beståndet är i sådana behov betydligt lägre. Totalt uppger 13 procent av de intervjuade att mer än halva beståndet är i behov av energieffektivisering. Värt att notera är också att en femtedel av bolagen i storstadsregionen uppger att maximalt 5 procent av deras bestånd har sådana behov, vilket är en större andel än i de andra geografiska regionerna, där andelen var knappt 10 procent.

Andel av bostadsbeståndet i behov av energieffektivisering,
medelvärde

Det är tydligt att det är i beståndet, som byggdes under perioden 1961-1970 samt 1951-1960 som de största renoveringsbehoven finns hos både privata och kommunägda bostadsbolag. Hos de kommunägda bolagen finns stora renoveringsbehov även i beståndet 1971-1980. De privata bolagen har främst behov i beståndet som är byggt före 1950.

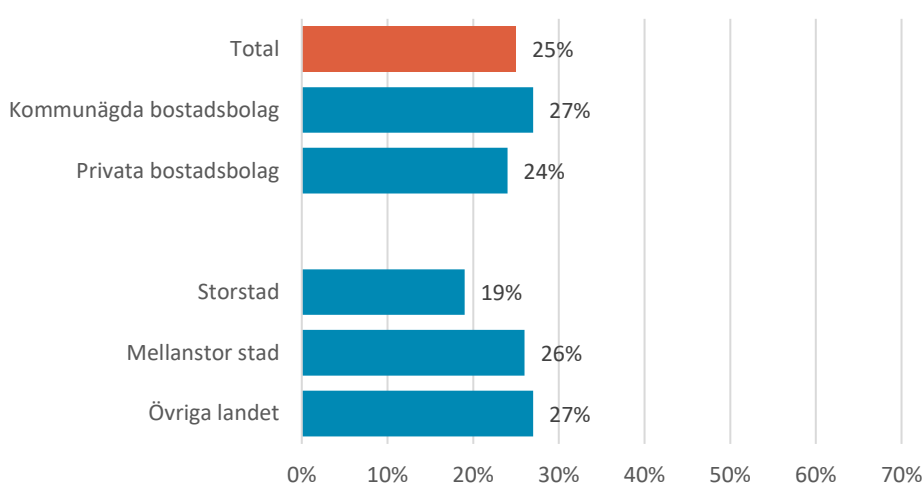


Stora delar av det bestånd som byggdes under perioden 1961-1970 återfinns i storstäderna. Det har skett en del rivning av detta bestånd, särskilt på mindre orter, som haft bostadsöverskott som en effekt av utflyttningsöverskott.

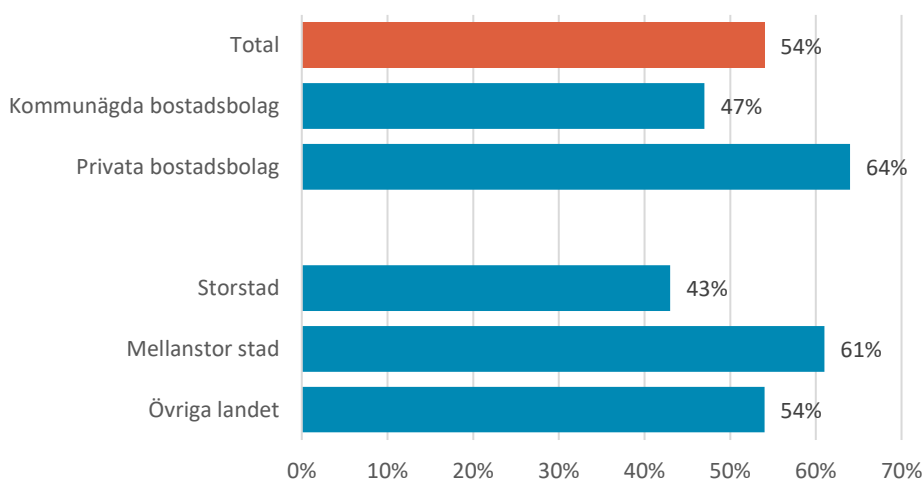
2.2 Strategier för att klara renoveringen

Med omfattande renoveringsbehov, är det viktigt att ha en strategi för hur man hanterar detta. Det gäller inte minst att prioritera. De intervjuade fastighetsägarna har fått svara på hur stor andel av renoveringsbehoven som man bedömer har åtgärdats inom 5 respektive 10 år. Medelvärdena redovisas i nedanstående diagram. Totalt sett bedömer de intervjuade att de har åtgärdat cirka en fjärdedel av renoveringsbehoven inom fem år, skillnaderna mellan kommunala och privata bolag är relativt liten. Bolagen i storstadsregionerna har en något mer pessimistisk syn, jämfört med övriga och tror i snitt att de endast har åtgärdat en femtedel av renoveringsbehoven till dess.

Åtgärdat inom 5 år, medelvärde



Åtgärdat inom 10 år, medelvärde

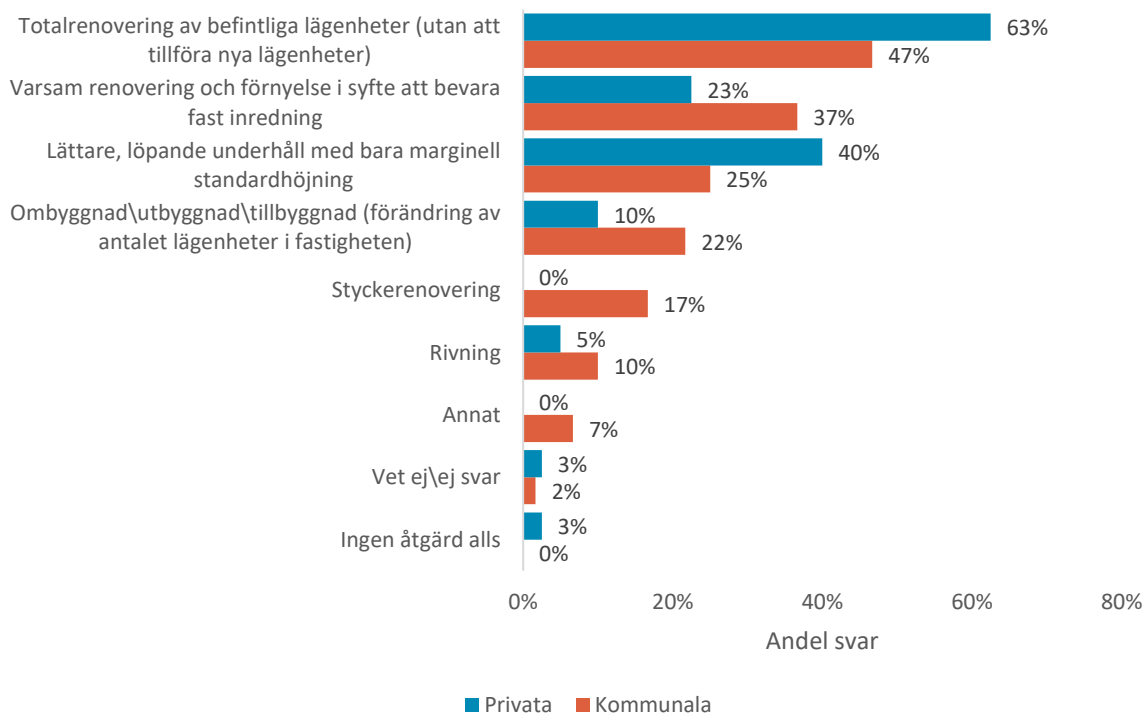


Med tidshorisonten 10 år är den sammanlagda bedömningen att man har hunnit med knappt 55 procent av renoveringsbehovet. Även i denna fråga räknar de kommunala bolagen och bostadsbolagen i storstäderna med ett större kvarstående renoveringsbehov än övriga. Även om detta är en grov bedömning är det anmärkningsvärt att de intervjuade räknar med att endast hälften av renoveringsbehoven

kommer att vara åtgärdade om tio år. Det är också intressant att notera att bolag i storstäderna verkar ha svårare att hinna med renoveringen. Det kan finnas flera förklaringar till detta. Dels kan det vara svårt att få tag på arbetskraft i utförarledet med hänsyn till den omfattande nyproduktionen på dessa orter, dels kan bostadsbolagen sakna tillräckliga resurser för att klara renoveringen under perioder med hög bostadsproduktion.

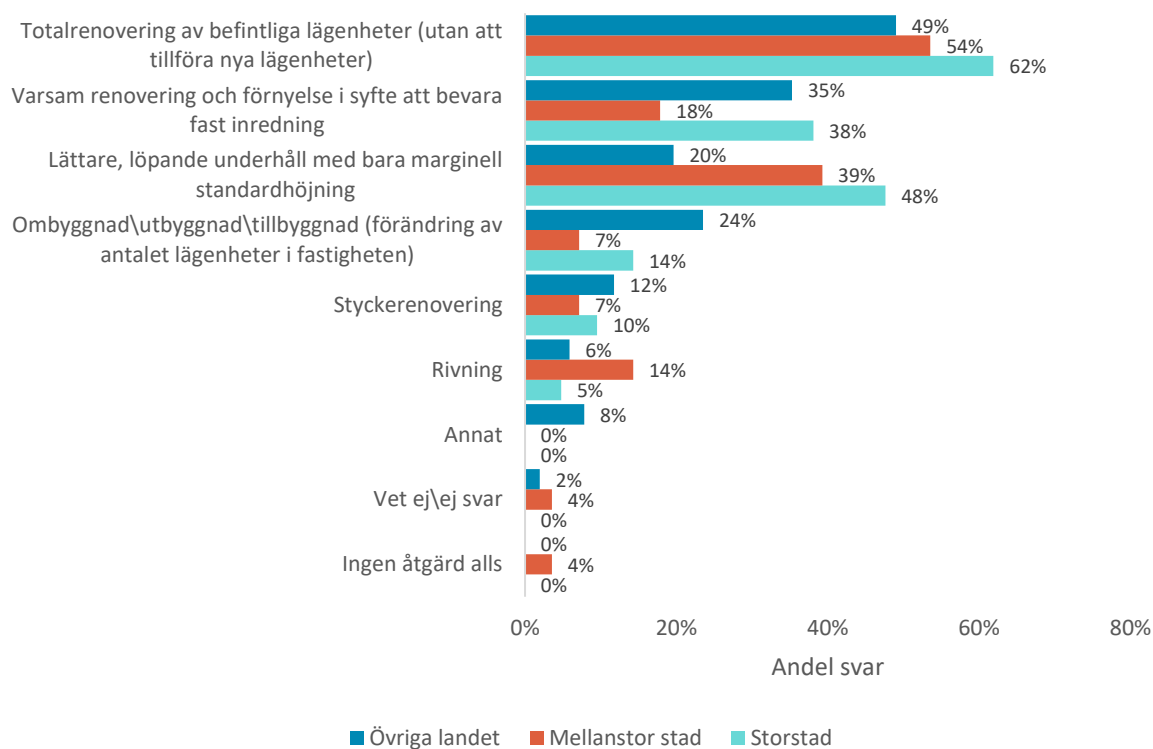
Att bedöma takten i renoveringen för att på så sätt få en uppfattning om marknadsvolymen är behäftat med svårigheter. Dels är det svårt att bedöma omfattningen på renoveringarna, dels kan det inträffa oförutsedda händelser framöver, vilket kan påverka renoveringstakten. En grov beräkning baserad på intervjuerna tyder på att en tredjedel av beståndet hos de intervjuade företagen har stora behov av renovering. Omräknat till hela beståndet på 2,4 miljoner lägenheter skulle detta innebära i storleksordningen 800 000 lägenheter. De intervjuade räknar med att omkring 50 procent av behoven är åtgärdade inom tio år, vilket försiktigt räknat skulle innebära en renoveringstakt på ca 35 000-40 000 lägenheter per år omräknat till hela beståndet. Denna siffra kan jämföras med en aktuell kartläggning gjord av SABO, som visar att renoveringstakten hos deras egna medlemmar i dagsläget uppgår till totalt 20 000 lägenheter per år. SABO-företagen förvaltar i dagsläget ca 800 000 lägenheter. Det man inom den kommande tioårsperioden kommer att behöva göra för att komma till rätta med de stora renoveringsbehoven är i första hand totalrenovering av de befintliga lägenheterna. Cirka hälften av de tillfrågade uppger att detta kommer att krävas och 6 av 10 tillfrågade kommunala bolag har svarat detta alternativ.

De intervjuade har även fått uppge vilka andra tillvägagångssätt man kommer att använda sig av. Varsam renovering och förnyelse i syfte att bevara fast inredning samt lättare löpande underhåll med bara marginell standardhöjning, kommer tro-



ligen att vara en vanligt förekommande strategi. För de privata bolagen liksom bolagen i storstadsregionerna är det främst totalrenovering samt lättare löpande underhåll som man kommer att fokusera på. Det är också något de kommunala bolagen kommer att fokusera på, men dessa uppger även att man tänker bygga om för att förändra antalet lägenheter, styckerenovering och rivning i större omfattning än de privata aktörerna. Värt att notera är dels att 14 procent av de intervjuade i en mellanstor stad bedömer att de kommer att riva fastigheter, dels att totalrenovering väntas bli vanligast i storstäder. Lättare löpande underhåll väntas också bli betydligt vanligare i de större städerna jämfört med på övriga orter.

Utöver ovanstående åtgärder nämndes också omläggning av tak, stambyte med tillhörande ombyggnad av badrum och fönsterbyte. Även energieffektiviseringsåtgärder lyfts i sammanhanget med förbättrad ventilation, fjärrvärmecentraler och optimering av värmesystem.



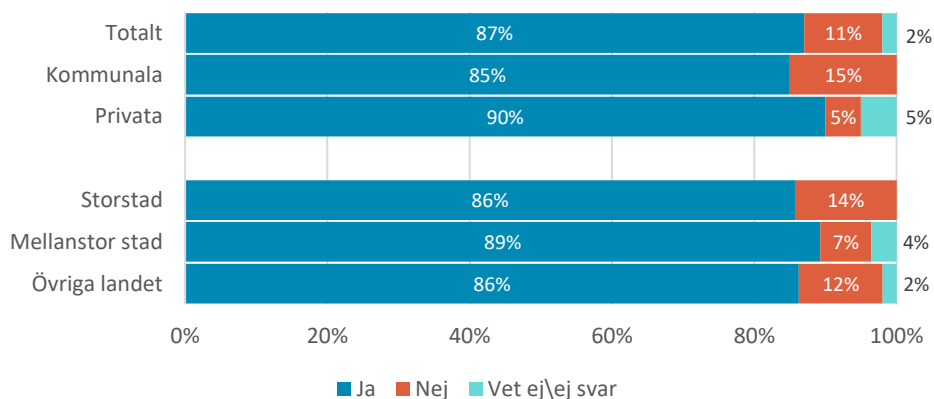
2.3 Kompetensbehov

- Konsulter och projektledare efterfrågas.
- Generationsskiftet hos kommunala bostadsbolag kan skapa kompetensbrist.
- Svårt att göra trovärdiga kalkyler om minskad energiförbrukning i samband med renovering.

2.3.1 Kompetensbehov och rådgivning som efterfrågas

I intervjuerna har fastighetsägarna blivit tillfrågade om man anser att man inom företaget har tillräcklig kompetens när det gäller att ta beslut om hur man hanterar renoveringsbehovet kostnadseffektivt och fastighetsekonomiskt.

Anser du att ni inom företaget har tillräcklig kompetens när det gäller att ta beslut om hur ni hanterar renoveringsbehovet mest kostnadseffektivt och fastighetsekonomiskt?



Flertalet av de intervjuade menar att man har tillräcklig kompetens för att hantera renoveringsbehoven. Man kan emellertid notera relativt stora skillnader mellan de två ägarkategorierna, där de kommunala i större utsträckning än de privata anser att man inte har tillräcklig kompetens. Det finns också en geografisk skillnad, som visar att kompetensbehoven är störst i storstäderna och i övriga landet. Den egna kompetensen som man lyfter fram är främst:

- Projektledning
- Fastighetsekonomi
- Installationsledning
- Byggnadsteknik
- Energieffektivisering
- Egna ingenjörer och hantverkare inom samtliga installationsslag

Vissa företag anser sig ha hela kompetensen själva med både projektledning, fastighetsekonomi och installationshantverkare. En del av företagen saknar egna installatörer, men har däremot projektledning och kunskap kring upphandling av entreprenader.

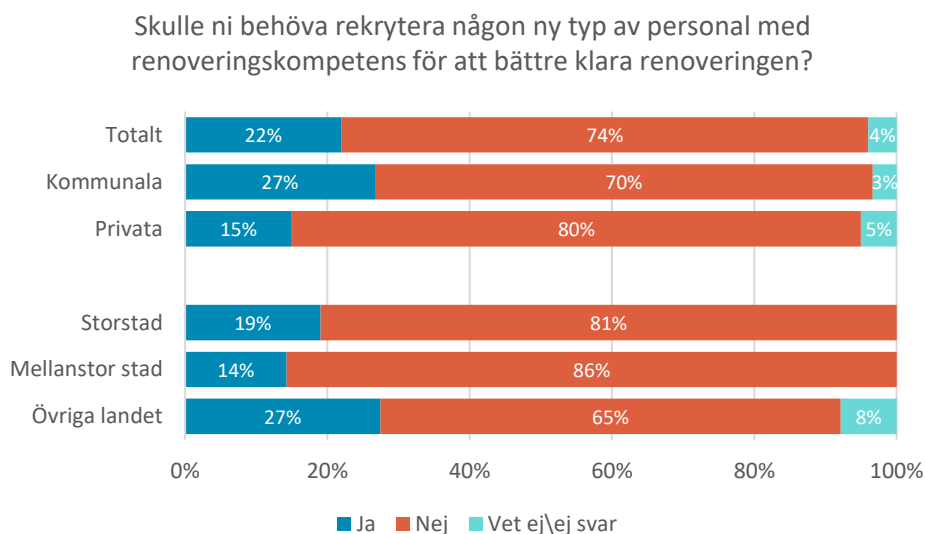
De företag som menar att man saknar tillräcklig kompetens lyfter särskilt fram följande yrkesroller:

- Projektledare
- Konsulter

Ur svaren kan man utläsa att det finns en efterfrågan hos fastighetsägare att ta hjälp från projektledare och konsulter, som kan styra och samordna projektet samt hantera kommunikationen mellan parterna och handla upp entreprenader till rätt pris och med rätt kunskap.

2.3.2 Rekryteringsbehov

De intervjuade fastighetsägarna har även fått frågan om det är någon typ av personal med renoveringskompetens som man skulle behöva rekrytera för att bättre klara renoveringen.



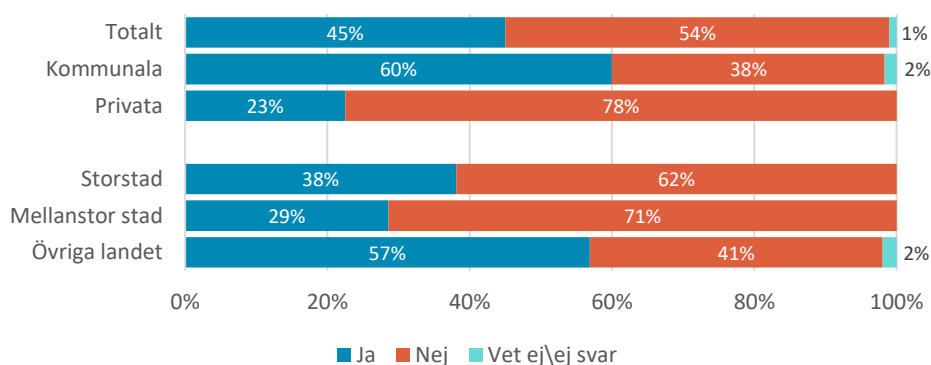
De kommunala bostadsbolagen är de som i första hand anser att man är i behov av rekrytering av renoveringskompetens.

Det stora flertalet av de som behöver rekrytera är i behov av projektledningskompetens. Många efterfrågar också konsulttjänster. Det handlar i vissa fall om att klara av att hantera dels stora projekt dels det långsiktiga underhållet. Flera söker också bättre kompetens inom just VVS-området, där frågor om energibesparande investeringar är i fokus.

2.3.3 Åldersavgångar och förlorad kompetens

Fastighetsägarna har fått svara på om åldersavgångar och generationsskiften i den egna organisationen riskerar att viktiga kunskaper om det äldre beståndet går förlorade.

Anser du att åldersavgångar och generationsskiften i er organisation riskerar att viktiga kunskaper om det äldre beståndet går förlorade, vilket skulle kunna försvåra eller fördyra renoveringen?



Svaren visar en tydlig skillnad mellan de privata och de kommunala bolagen, där 60 procent av de kommunala menar att det finns risk för att generationsskiften kan leda till förlorad kunskap.

De kunskaper som riskerar att gå förlorade handlar i huvudsak om:

- **Kunskap om fastigheternas historik.** Vilka renoveringsåtgärder och ombyggnader som gjorts och när dessa har genomförts. Ofta saknas dokumentation om åtgärder som gjorts längre tillbaks i tiden. Antingen för att detta gjordes innan man hade teknik eller rutiner för att dokumentera detta i ett IT-system, eller för att det handlar om mindre löpande åtgärder som inte kräver dokumentation.
- **Praktisk kompetens och lång erfarenhet kring byggteknik och installationer.** Efter många år i branschen har äldre medarbetare samlat på sig viktig praktisk kunskap och erfarenhet som bidrar till att man lättare kan ta välgrundade beslut om tekniska åtgärder, prioriteringar och kostnadsuppskattningar. Det finns även en kunskap och erfarenhet om material och hur äldre konstruktioner och installationer fungerar och hur man underhåller och reparerar dessa, utan att behöva ersätta dessa med helt nya installationer.

Även om man inom bolaget är förberedd på ett generationsskifte och ser till att föra över så mycket kunskap och erfarenhet som möjligt, innebär det ändå att en övergång kan bli kännbar. De problem som kan uppstå handlar i första hand om:

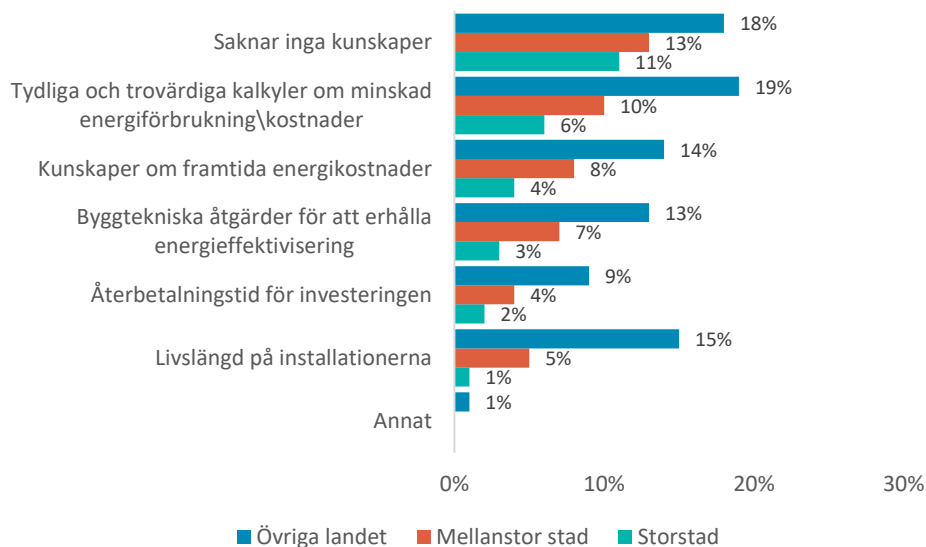
- **Sökande av fakta, som inte finns dokumenterad.**
- **Ökad användning av konsulttjänster för upphandling och underlag**
- **Risk för mer lösningar på plats**

Effekter som ovanstående problem kan föra med sig är tex större osäkerhetsmoment i kommande projekt, att projekten tar längre tid, vilket kan öka kostnaderna eller att projektplaneringen tar längre tid, vilket kan förskjuta projektstart. Det finns också en risk för att konsultinköpen ökar i omfattning och att konsulterna kompenserar bristen på dokumentation och fakta med högre anbudskostnader.

I sammanhanget måste man också väga in att de kommunägda bolagen har ett mer långsiktigt ägandeperspektiv medan många privata köper, renoverar, utvecklar och säljer större delar av sina bestånd. Detta kan till viss del förklara varför de kommunägda bolagen har en större rädsla för att kunskaper om beståndet riskerar att gå förlorade på grund av generationsväxling bland medarbetarna.

2.3.4 Kunskap om energieffektivisering som saknas i organisationen

I intervjuerna har fastighetsägarna blivit tillfrågade om det finns några kunskaper gällande energieffektivisering som saknas i den egna organisationen.



Intervjuaren har läst upp ett antal områden inom energieffektivisering och den svarande har fått ta ställning till om det saknas kunskaper inom något område i organisationen.

Omkring 20 procent av de tillfrågade anser inte att man saknar några kunskaper gällande energieffektivisering. Andelen är något högre hos privata bolag jämfört med de kommunägda. En geografisk jämförelse visar att bolag i storstäder och i mellanstora städer, i större utsträckning än i övriga landet, anser att man saknar kunskaper. Svaren visar att de kommunägda bolagen i större utsträckning saknar kompetens inom samtliga områden. De områden som sticker ut i sammanhanget handlar om att göra tydliga och trovärdiga kalkyler om minskad energiförbrukning,

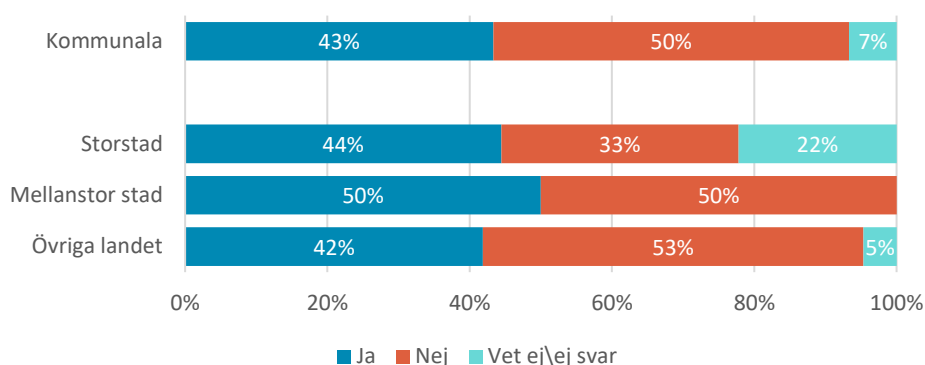
byggtekniska åtgärder för att erhålla energieffektivisering, samt kunskap om framtida energikostnader. Det är intressant att notera de stora skillnaderna mellan hur man uppfattar sina kunskapsbehov hos privata ägare och kommunägda bolag.

Man kan lyfta fram att de privata bolagen anser sig ha goda kunskaper om återbetalningstid och livslängd på en investering, medan kunskapsbristerna upplevs som avsevärt större hos de kommunägda bolagen. Det finns även stora skillnader när det gäller frågan om vilka byggtekniska åtgärder som krävs för att erhålla energieffektivisering, där 6 procent av de privata anser sig sakna tillräckliga kunskaper och närmare 20 procent av de kommunägda tycker sig ha kompetensbrist.

2.3.5 De kommunala ägarnas byggnadstekniska och fastighetsekonomiska kunskaper

De 60 intervjuade kommunala bolagen har fått ta ställning till om man anser att kommunen som ägare har tillräckliga byggnadstekniska och fastighetsekonomiska kunskaper för att ge rätt ägardirektiv när det gäller renovering. En annan frågeställning är också om bristande kunskaper hos ägarna påverkar de kommunala bostadsbolagen negativt?

Anser du att kommunen som ägare till bostadsbolaget har tillräckliga byggnadstekniska och fastighetsekonomiska kunskaper för att ge rätt ägardirektiv när det gäller renovering?



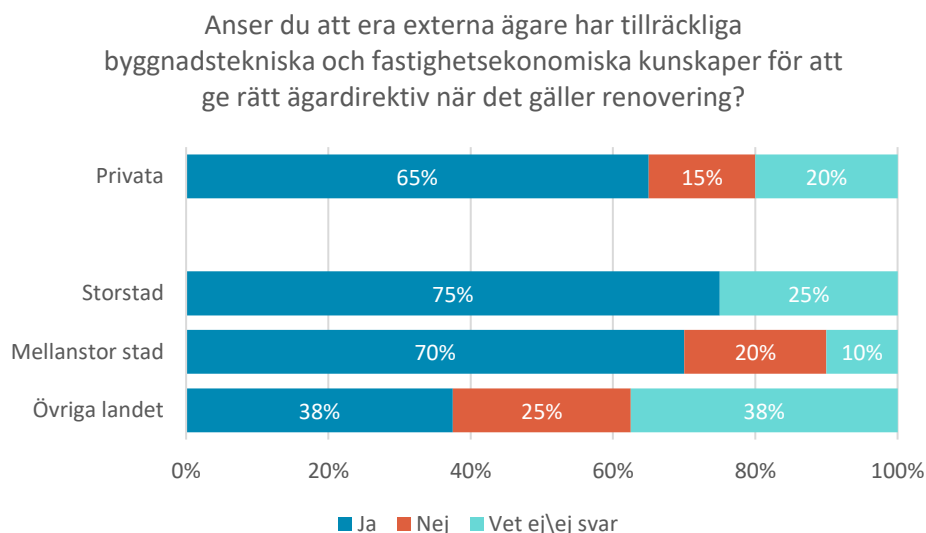
Drygt 40 procent av bolagen menar att kommunen saknar tillräckliga kunskaper inom byggnadsteknik och fastighetsekonomi och man kan se en viss övervikt av dessa svar i mellanstora städer. Man kan också notera att en stor andel av de intervjuade i storstäder har svårt att ge svar på frågan.

Av de som anser att kommunen saknar tillräckliga kunskaper menar ungefär en fjärdedel att det inte får särskilt stora negativa konsekvenser för bostadsbolaget eftersom det är i den egna organisationen som kunskaperna ska ligga. Emellertid kan det ändå uppstå en del konfliktsituationer, som kan innebära att den långsiktiga planeringen och direktiven inte överensstämmer med den uppfattning som bostadsbolaget har. Exempel på sådana är:

- För höga ambitioner, då kommunen inte har tillräcklig insikt i renoveringsåtgärdernas kostnader
- Krav på nyproduktion, fördröjer renoveringsåtgärder med hänsyn till att det saknas ekonomiska och andra resurser för att utföra båda delar.
- Politiska krav i konflikt med fastighetsekonomiska

2.3.6 De externa ägarnas kunskaper i privata fastighetsbolag

De 40 intervjuade privata bolagen har fått ta ställning till om man anser att externa ägare har tillräckliga byggnadstekniska och fastighetsekonomiska kunskaper för att ge rätt ägardirektiv när det gäller renovering. En annan frågeställning är om bristande kunskaper hos ägarna påverkar bostadsbolaget negativt?



Många har haft svårt att svara på frågan med en särskilt stor andel utanför storstäder och mellanstora städer.

Endast 15 procent av bolagen menar att externa ägare saknar tillräckliga kunskaper inom byggnadsteknik och fastighetsekonomi. Av kommentarerna att döma får inte kunskapsbrister hos externa ägare några direkta negativa effekter för bostadsbolagen.

Således är frågan om ägare och kunskapsbrister nästan uteslutande ett problem hos de kommunägda bostadsbolagen.

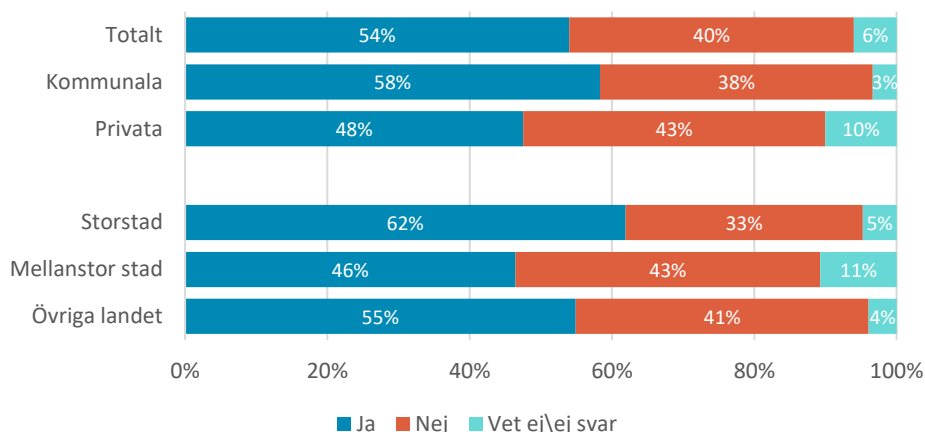
2.4 Inköp av renoveringsarbeten

- Hälften skulle föredra att handla upp hela renoveringsentreprenaden från en och samma aktör.
- Svårt att få in tillräckligt med anbud i högkonjunktur.

Alla inköp från en leverantör?

När det gäller upphandling av renoveringsarbeten anser cirka hälften av de intervjuade bostadsbolagen att det vore en fördel att kunna handla upp alla typer av renoveringsarbeten från en och samma aktör. Denna vilja tycks vara extra stark bland de kommunägda bolagen och bland de som ligger i storstäder. Fördelarna med ett sådant upplägg är framförallt att det skulle underlätta för bolaget både när det gäller samordning och samarbete. Kommunikationen skulle bli smidigare när det endast är en motpart och en kontaktperson. Detta tror man även skulle göra processen snabbare. Att endast ha en motpart skulle underlätta ett helhetssynsätt men också förenkla ansvarsfrågan. De intervjuade menar att det i sådana fall inte skulle kunna gå att skylla på någon annan aktör i kedjan vid eventuella problem.

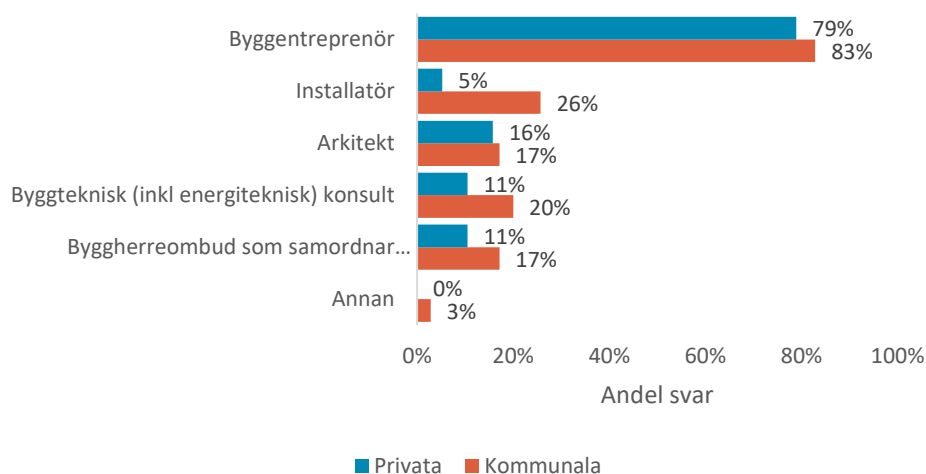
Tycker du att det är en fördel att kunna handla upp alla typer av renoveringsarbeten från en och samma leverantör?



De som inte anser att det vore en fördel att handla upp alla renoveringsarbeten från en aktör menar att det är bättre att använda flera leverantörers specialistkompetens samt att det ofta blir dyrare att handla upp en totallösning från endast en leverantör istället för att konkurrensutsätta upphandlingen. Flera menar också att kontrollen från beställaren blir lidande.

När det gäller vilken typ av leverantör som vore mest lämplig för en samlad upphandling, menar 8 av 10 tillfrågade att byggentreprenören är bäst lämpad. Övriga alternativa aktörer (installatör, arkitekt, byggt teknisk konsult, byggherreombud) tycks vara ungefär lika lämpade enligt de intervjuade. Dock lyfts byggt teknisk konsult fram av bolagen i storstadsregionerna som lämplig för ett sådant åtagande.

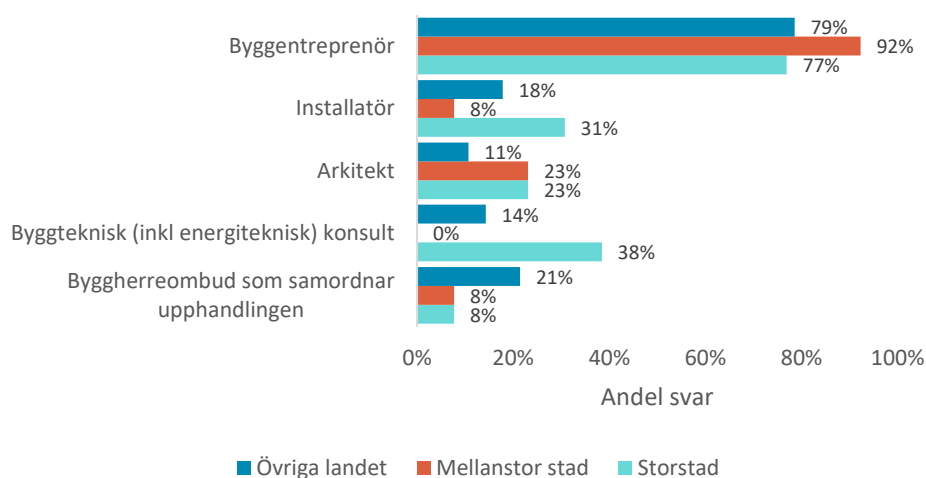
Vilken typ av leverantör vore lämplig för ett sådant totalåtagande?



Bas: kommunala 35, privata 19

Flera val är möjliga

Vilken typ av leverantör vore lämplig för ett sådant totalåtagande?



Bas: storstad 13, mellanstor stad 13 övriga landet 28

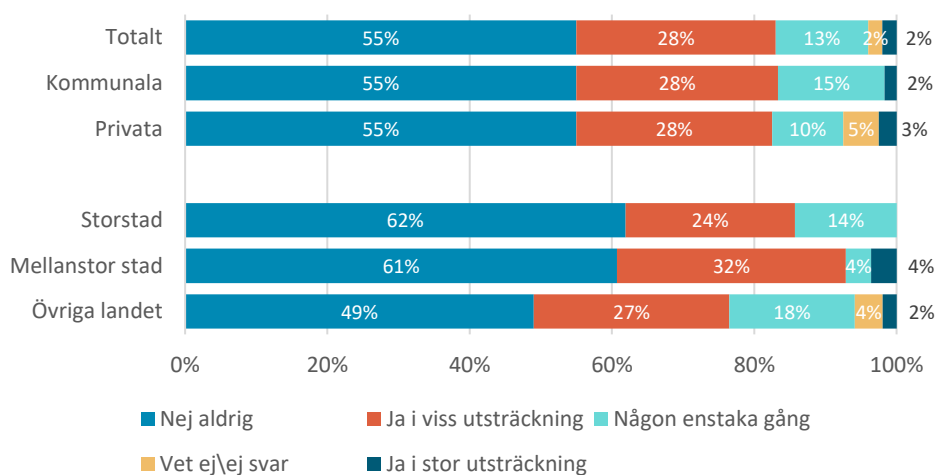
Flera val är möjliga

Hur drabbas renoveringsprojekt av en högkonjunktur i byggbranschen?

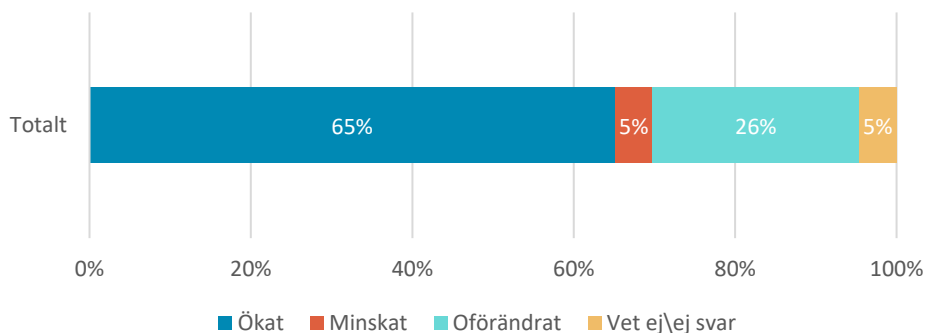
I dagens läge med en högkonjunktur i byggbranschen och ett omfattande bostadsbyggande, vilket lett till en omfattande kapacitetsbrist och ett underskott på personal, är det relevant att fråga sig hur fastighetsbolagen uppfattar situationen ur ett beställarperspektiv.

Omkring 30 procent av de intervjuade har i någon utsträckning under de senaste fem åren behövt skjuta upp planerade underhållsåtgärder för att det saknats tillgängliga entreprenörer. Andelen är särskilt stor utanför de större städerna, vilket kan förklaras av att utbudet av entreprenörer är mindre redan från början jämfört med i större städer.

Skjuta upp planerade underhållsåtgärder



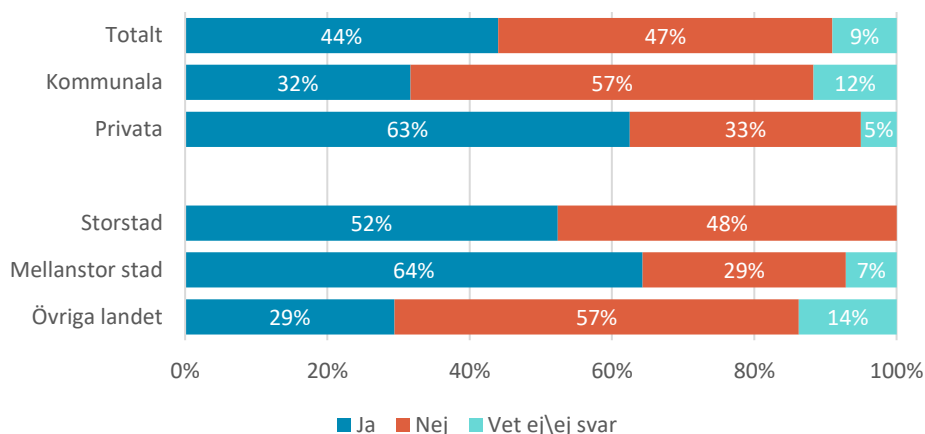
En klar majoritet av de intervjuade tycker att problemet har ökat i omfattning de senaste 2-3 åren. Det är tecken på en marknad med hög efterfrågan och låg tillgänglighet, vilket även andra faktorer visar. Kapacitetsbristen i branschen har således medfört att det blivit svårare att få tag på entreprenörer för underhållsåtgärder.



Får man in tillräckligt med anbud

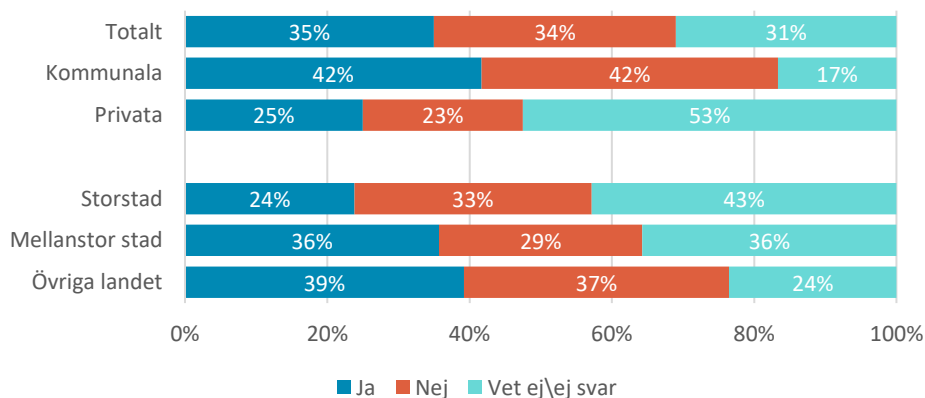
En annan sida av myntet är hur många anbud man som bostadsbolag får in i samband med upphandling av renoveringsprojekt. Nedan visas diagram där de intervjuade har svarat på om de anser att de får in tillräckligt med anbudsgivare i samband med upphandling av renoveringsprojekt. Omkring hälften av de intervjuade tycker inte att antalet inkomna anbud är tillfredsställande, utan skulle gärna fått in fler för att ha möjlighet till konkurrensutsättning. Det är särskilt de kommunägda bolagen som menar antalet anbud inte är tillräckligt. Man ser detta som en effekt av en överhettad marknad och att det finns en stor brist på entreprenörer. Fastighetsägare utanför storstäder och mellanstora städer tycks ha störst problem med att få in tillräckligt med anbud. Ett gynnsamt geografiskt läge eller goda kontakter ökar chanserna för att få tillräckligt med anbud, enligt några av kommentarerna.

Får du in tillräckligt med anbudsgivare i samband med upphandling av renoveringsprojekt?



Som jämförelse har de intervjuade också fått svara på om man upplever samma svårigheter när det gäller nybyggnadsprojekt. En stor andel har inte kunnat svara på frågan, men resultaten ger ändå signaler om att bristen på anbud inte är lika omfattande vid nybyggnad som vid renovering.

Om du jämför med situationen när det gäller nybyggnadsprojekt, får du in tillräckligt med anbudsgivare i samband med upphandling av nybyggnadsprojekt?

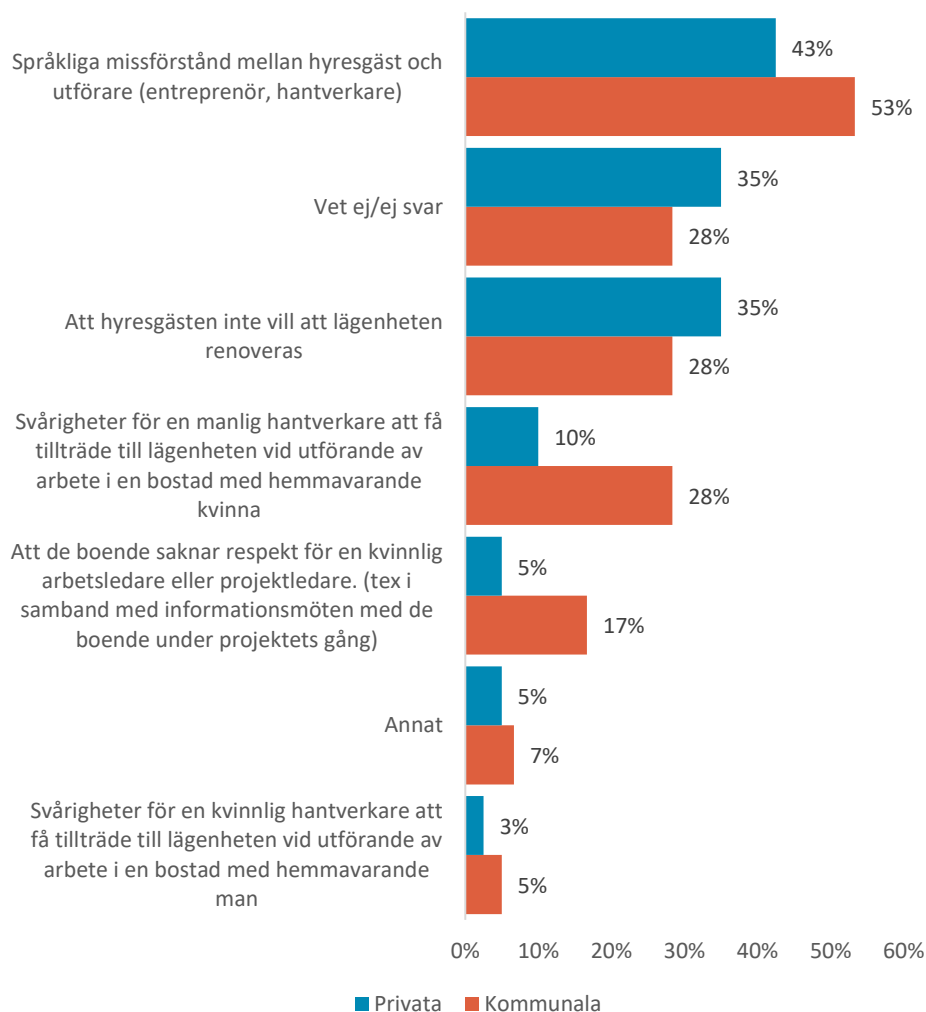


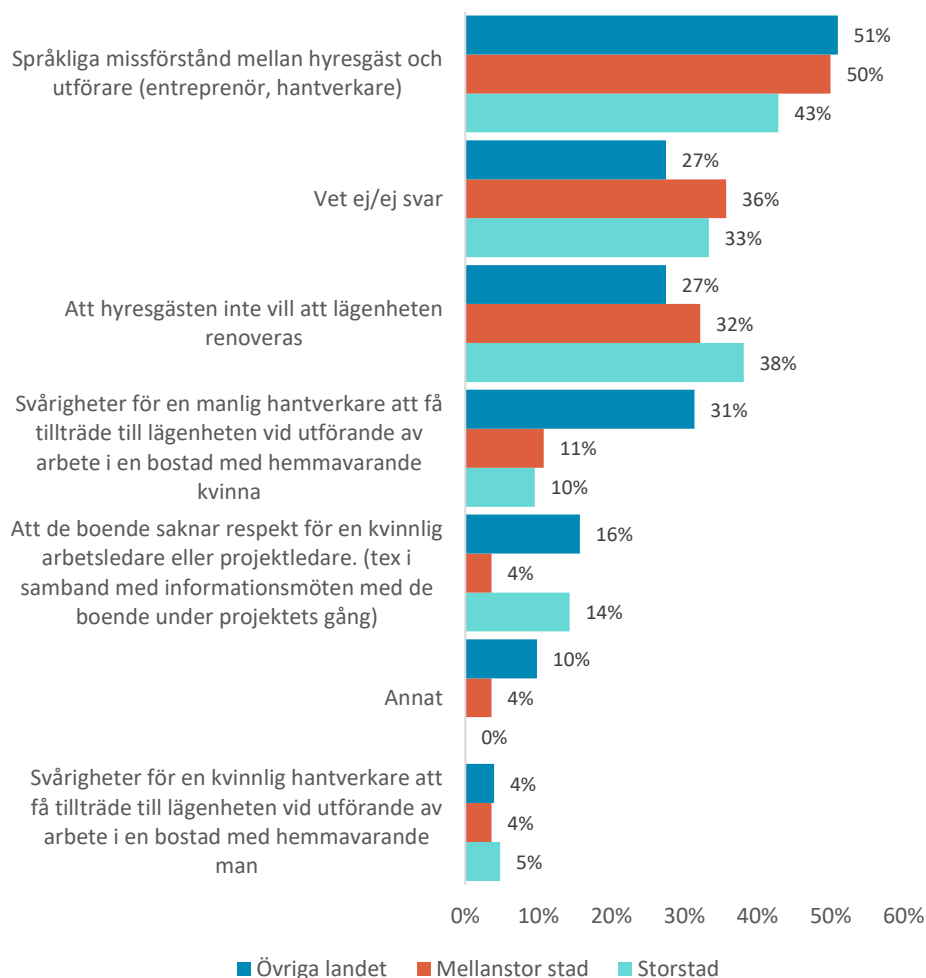
2.5 Situationen i socialt utsatta områden

- Engagera och kommunicera med de boende på deras villkor.
- Delaktighet är viktigt oavsett område.
- Språkliga och kulturella barriärer.
- Fler än hälften anser det vara mycket viktigt att involvera de boende genom praktiskt renoveringsarbete, men få har erfarenhet av detta.

Svårigheter i samband med renovering

Det finns ett stort och omvittnat renoveringsbehov i beståndet byggt på 1960- och 70-talet. En betydande andel av det beståndet ligger i så kallade miljonprogramsområden och i flera fall sammanfaller detta ofta med socioekonomiskt svaga områden, där en stor andel av invånarna inte pratar eller förstår svenska i tillräckligt stor utsträckning. Då det kan leda till både språkliga och kulturella missförstånd mellan boende och utförare i renoveringsprocessen är det viktigt att utvärdera vilka problem som kan och har uppstått vid renovering i dessa områden. Resultatet syns nedan.



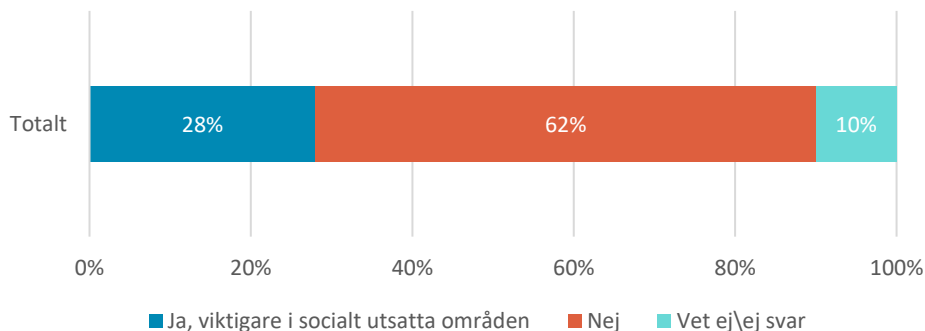


Det är i huvudsak tre problemsituationer som kan uppstå. Vanligast är språkliga missförstånd mellan lägenhetsinnehavare och utförare/hantverkare. En stor andel menar också att det kan uppkomma problem då den boende inte vill att lägenheten ska renoveras. Bland de kommunägda bolagen är det också relativt ofta förekommande att det är svårt för en manlig hantverkare att få tillträde till lägenheten när endast en ensam kvinna är i lägenheten.

För att komma tillrätta med dessa svårigheter, ges i intervjuerna exempel på framgångsfaktorer. Många menar att det i grund och botten handlar om information och kommunikation med de boende. Dels är det viktigt med flera muntliga informationsmöten och att fastighetsbolaget löpande och på ett tydligt sätt informerar om projektet och dess utveckling. Man lyfter fram vikten av att ha en dialog med de boende. Det gäller att informera på de boendes villkor, det vill säga att tex använda tolk när det behövs eller som en del uppger att de har anställt personal med likande kulturell bakgrund. Syftet är att göra informationen lättillgänglig när det gäller uttryck, plats och tid för information. Målet är att göra de boende delaktiga i processen. Det kanske inte räcker med en broschyr, utan det kan krävas informationslokaler, med personal och aktiviteter som engagerar hela familjen. Personal och renoveringssamordnare, som ska ha kontakt med hyresgäster, kan rekryteras bland de boende i områdena.

Delaktighet och integration

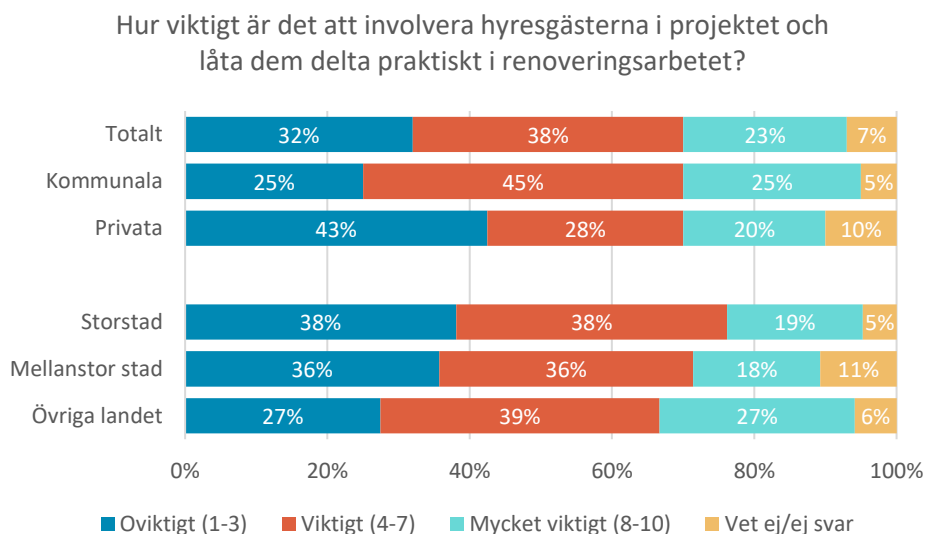
Att de boende känner delaktighet i omvandlingen och förnyelsen av sin egen bostad och sitt eget område är en viktig ingrediens för att ett renoveringsprojekt ska bli framgångsrikt. Detta påpekas både i intervjuerna och inom akademien. De intervjuade är dock tveksamma till om det är viktigare med hyresgästernas delaktighet i socialt utsatta områden jämfört med i övriga områden, vilket redovisas i diagrammet nedan. Då svaren inte skiljde sig nämnvärt mellan kommunala och privata bostäder eller per geografisk indelning visas endast totalen.



Den övervägande delen av de intervjuade (62 procent) anser att delaktighet är lika viktigt överallt, oavsett område. Knappt 30 procent menar att det är viktigare i socialt utsatta områden.

Det diskuteras även att man kan ta delaktigheten ett steg längre och involvera hyresgästerna och låta dem delta praktiskt i renoveringsarbetet, med syftet att det ska främja integrationen och öka arbetslivserfarenheten.

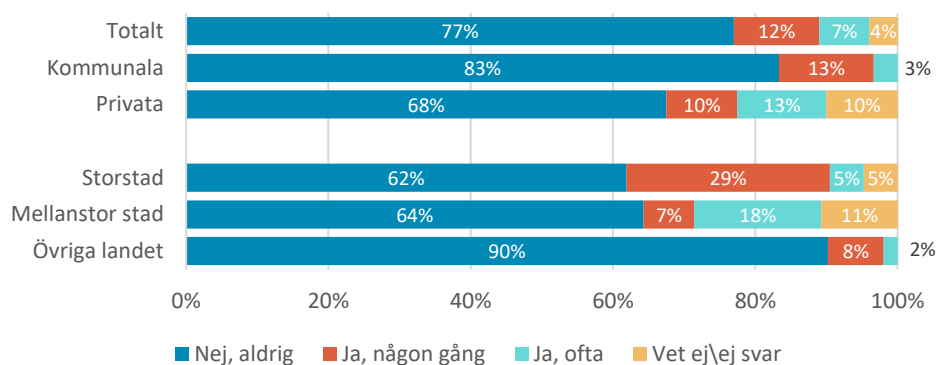
Diagrammen nedan visar resultatet på frågan om hur viktigt det är för att nå framgång i renoveringsarbetet i ett socialt utsatt område, att involvera hyresgästerna i projektet och låta dem delta praktiskt i renoveringsarbetet. De intervjuade har fått svara på en skala mellan 1-10 på om det är viktigt eller oviktigt.



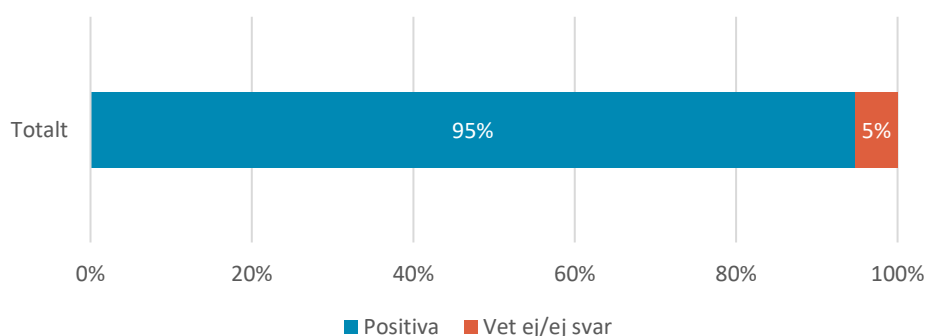
Närmare 40 procent anser att det är viktigt att praktiskt involvera de boende i renoveringsarbetet för att projektet ska bli framgångsrikt. Skillnaderna mellan kommunala och privata bolag är tydlig och en större andel av de kommunägda anser att det är viktigt. Motsvarande tycker en tredjedel att det är helt oviktigt och denna andel är som störst bland de privata bolagen. Totalt drygt 20 procent uppger att det är mycket viktigt att involvera hyresgästerna praktiskt. Geografiskt är det främst i storstäder som man tycker att en sådan involvering är helt oviktig.

Resultatet kan jämföras med andelen bostadsbolag som, i samband med renovering i socialt utsatta områden, har anlitat hyresgäster som arbetskraft. Diagrammen nedan visar svarsutfallet. Närmare 8 av 10 ha aldrig anlitat arbetskraft som består av hyresgäster. Endast 7 procent har gjort detta vid upprepade tillfällen och det är de privata bolagen som i större utsträckning har gjort detta. Detta kan sättas i relation till att det istället var en större andel kommunala bolag som ansåg att det är viktigt med praktisk involvering. I storstäderna uppger cirka en tredjedel att de har anlitat hyresgäster från området som arbetskraft återkommande eller vid enstaka tillfälle. Motsvarande siffra för övriga landet är 10 procent. Även här är det omvänt mot föregående fråga, bolagen i övriga landet tycker i större utsträckning att det är viktigt med praktisk involvering men det är istället fler av bolagen i stora städer som faktiskt anlitar hyresgästerna vid renovering i socialt utsatta områden.

Har ni någon gång i samband med renovering i socialt utsatta områden eller i områden med många kulturer anlitat arbetskraft som består av hyresgäster från området?



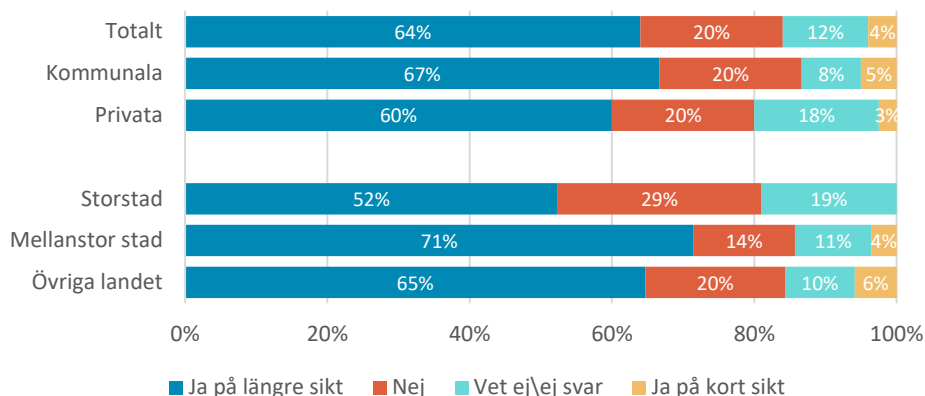
Av 100 intervjuade bolag var det endast 19 som uppgav att de hade anlitat hyresgäster i samband med renovering. Nästan samtliga uppgav att man hade positiva erfarenheter, se diagrammet nedan. De intervjuade menade att det hade varit lyckat och fungerat bra. Flera uppger att initiativet innebär en möjlighet för de boende att engagera sig och få en chans att förändra sin situation. Arbetslöshet är ofta ett stort problem i dessa områden och kan man i samband med renovering erbjuda jobb minskar problemen, uppger en av de intervjuade. Flera tycker att det är ett bra sätt att få in de boende i arbetslivet och vittnar om att kortare anställningar och praktikplatser har mynnat ut till fasta anställningar både hos bolagen och de involverade entreprenörerna efter projektet. De intervjuade menar också att det skickar positiva signaler till de boende och stärker områdets status och självkänsla. Detta dels som allmän upplyftning och dels att som involverad tar man hand om området bättre. Man blir även mer medveten om vad andra gör i ens område och uppmuntrar andra boende till att värna om sin boendemiljö.



Bas: 19 ftg

Som tidigare nämnts i rapporten är renoveringsbehovet i det så kallade miljonprogrammet stort. Dock är det inte bara tillgänglighet på entreprenörer, anbudsfrågan och kompetens som påverkar när och om bostäder ska renoveras. I många fall finns det även en lönsamhetsaspekt, det vill säga, fastighetsbolagets kalkyl måste gå ihop även finansiellt. De intervjuade har därför fått frågan huruvida det är lönsamt att renovera lägenheter i bostadsområden som är byggda under miljonprogrammet och resultatet syns nedan.

Är det lönsamt för er att renovera lägenheter i bostadsområden som är byggda under miljonprogrammet?



Flertalet, drygt 60 procent menar att det är lönsamt på längre sikt att renovera lägenheter i miljonprogrammet. Totalt är det en av fem som inte tycker att det är lönsamt. Andelen är ännu högre i de stora städerna, nästan 30 procent anser att det inte är finansiellt hållbart att renovera i den del av beståndet som är byggt under miljonprogrammet. Få menar att det är lönsamt på kort tid. Däremot gör över 60 procent av de intervjuade bedömningen att det är lönsamt på längre sikt. Andelen är särskilt stor i mellanstora städer.

Noterbart är dock ändå att 20 procent inte tycker att renovering i dessa områden vore lönsamt. Om det hindrar bolagen från att göra de investeringar som bedöms behövas på grund av bland annat teknisk livslängd innebär det att en väldigt stor del av beståndet förblir slitet och nedgången med stora upprustningsbehov.

2.6 Problem och framgångsfaktorer

- Högkonjunktur, lagar, krav och handläggning bromsar renoveringstakten.
- Svårigheter att höja hyran eller att få hyresgäst att acceptera renovering innebär problem.
- Ökad trygghet och lägre energiförbrukning är mått på framgång.
- Fokus på tidiga skeden.
- Konsulterna har avgörande roll.

För att öka renoveringstakten, komma tillrätta med problem i utsatta områden och även minska energianvändningen i miljonprogrammets bostadsprogram har det tagits olika politiska initiativ till stöd och stimulanser. Samtidigt finns det flera faktorer som bromsar takten.

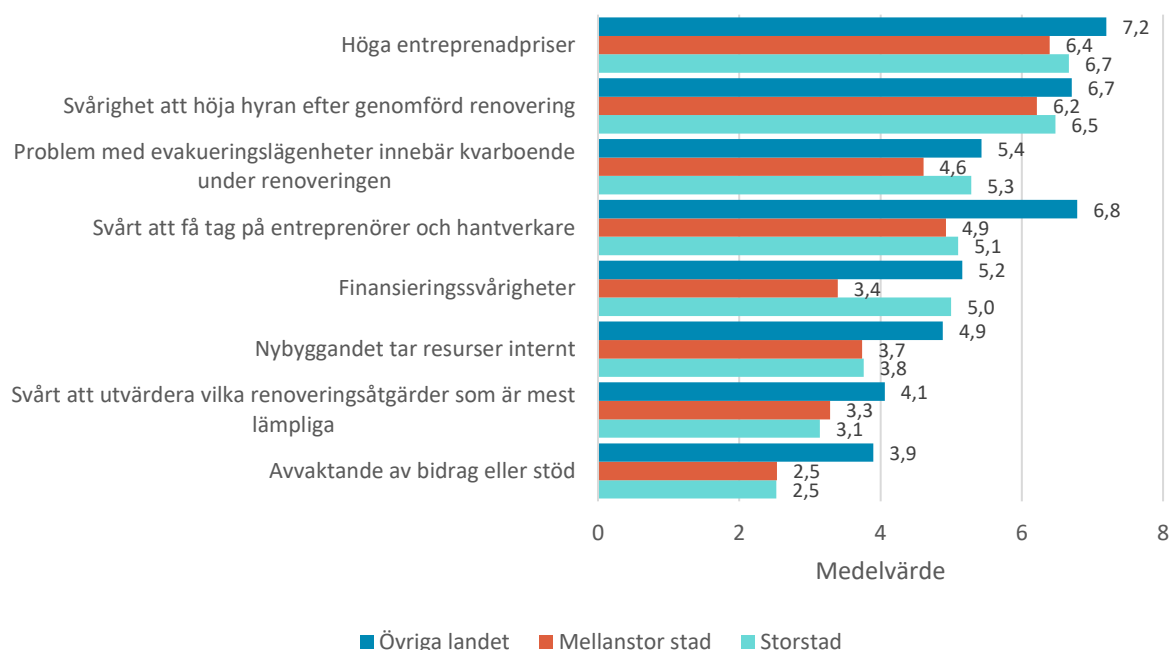
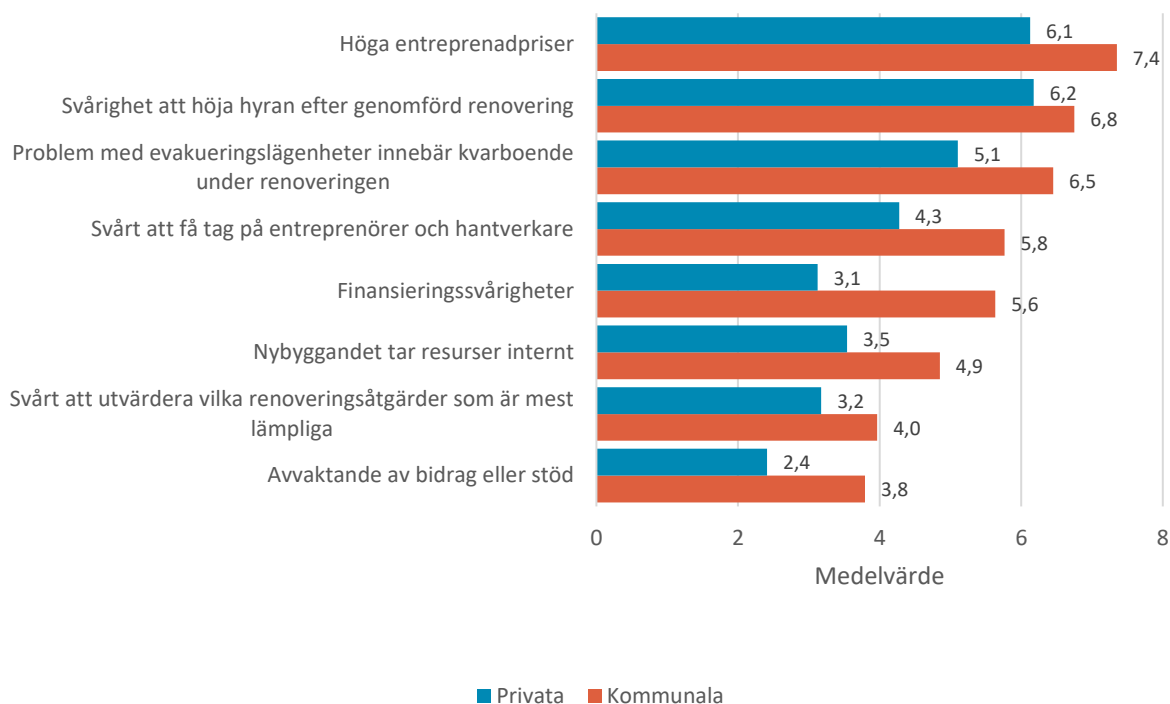
De intervjuade bolagen har på en skala mellan 1 och 10 fått värdera hur stor påverkan olika faktorer har i att bromsa renoveringstakten. I diagrammet nedan redovisas svaren. I topp ligger höga entreprenadpriser tillsammans med svårigheter att höja hyran efter genomförd renovering. Problem med evakueringslägenheter och svårigheter att få tag på entreprenörer och hantverkare är andra problem. Den senare, särskilt för bolag i övriga landet. I intervjukommentarerna kan man utläsa ytterligare faktorer som kan dämpa renoveringstakten. Exempel är att bygglovsprocessen försvårar och drar ut på projektiden, liksom planändringar i kommunen och förändrat regelverk. Politiska beslut och samtal med Hyresgästföreningen om förändringar är andra faktorer som man också upplever försvårar och förlänger projektet. Även underbemanning är ett problem, både i den egna organisationen och på kommunens plan- och bygglovsavdelning.

Något som man däremot inte anser har någon nämnvärd påverkan på renoveringstakten är att man avvaktar bidrag och stöd. Inte heller svårigheter att utvärdera vilka renoveringsåtgärder som behövs är något som man tycker påverkar takten i någon större utsträckning.

I en tid med rekordlåga räntor och gynnsam konjunktur är det kanske inte särskilt förvånande att finansieringssvårigheter inte hamnade i topp vid denna tidpunkt. Bland bostadsrättsföreningar är dock finansieringsfrågan den viktigaste anledningen till varför man inte renoverar i den takt som vore rimlig. Ofta saknas en långsiktig plan, vilket gör att föreningen inte har avsatt tillräckligt med finansiella medel för att täcka det kommande underhållet.

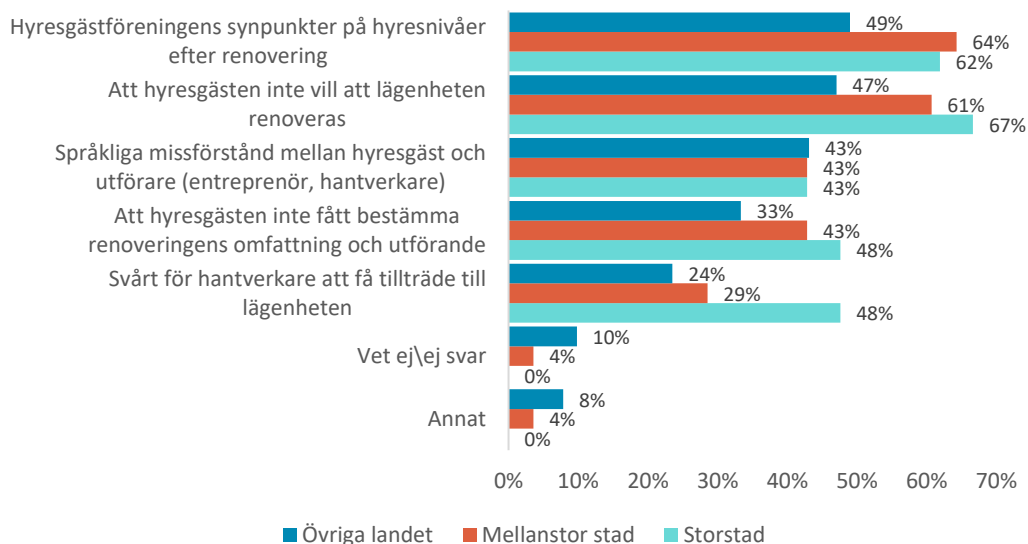
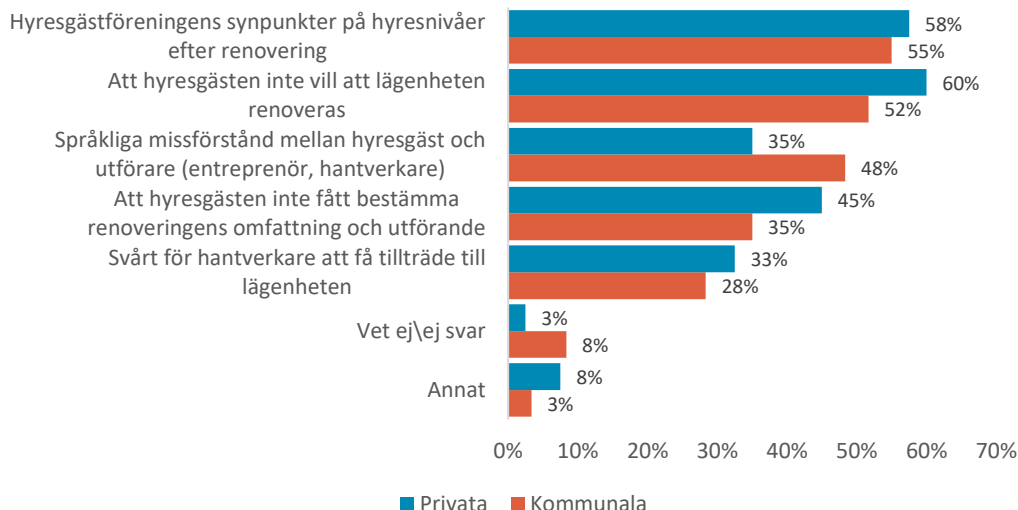
De intervjuade bolagen har på en skala mellan 1 och 10 fått värdera hur stor påverkan olika faktorer har i att bromsa renoveringstakten. (1 innebär ingen inverkan alls och 10 mycket stor inverkan).

Faktorerna har värderats på en skala mellan 1 och 10 där 1 innebär ingen inverkan alls och 10 mycket stor inverkan



När ett renoveringsprojekt väl är igång kan andra problem uppstå. I följande två diagram redovisas olika problem som de intervjuade har märkt eller upplevt i samband med renovering. Nästan 60 procent har haft problem med Hyresgästföreningens synpunkter på hyran efter renovering och 60 procent med att hyresgästen inte vill att lägenheten ska renoveras. Problemen verkar vara störst i storstäder och i mellanstora städer. Omkring var fjärde intervjuad menar att språkliga missförstånd mellan hyresgäst och utförare också har varit ett problem och lika många menar att det uppstår problem när hyresgästen inte får bestämma renoveringens omfattning och utförande. Totalt uppger 30 procent att de också har haft problem med att hantverkarna inte får tillträde till lägenheten och andelen är som högst, med 48 procent, bland bolagen i storstadsregionerna. Således är detta ett mindre förekommande problem i sammanhanget.

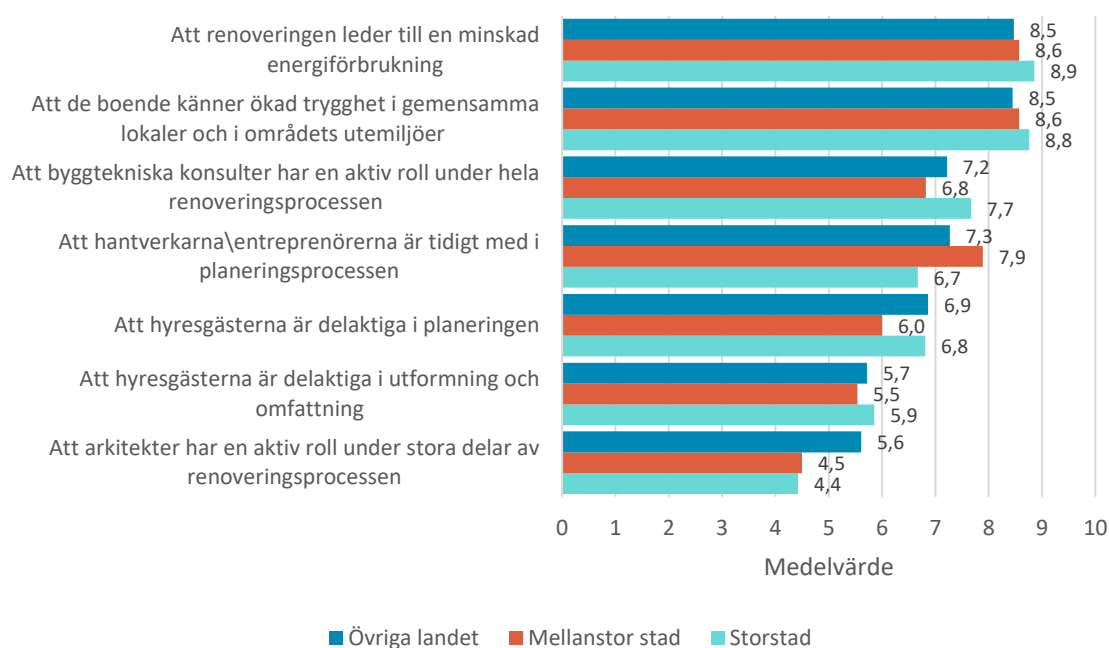
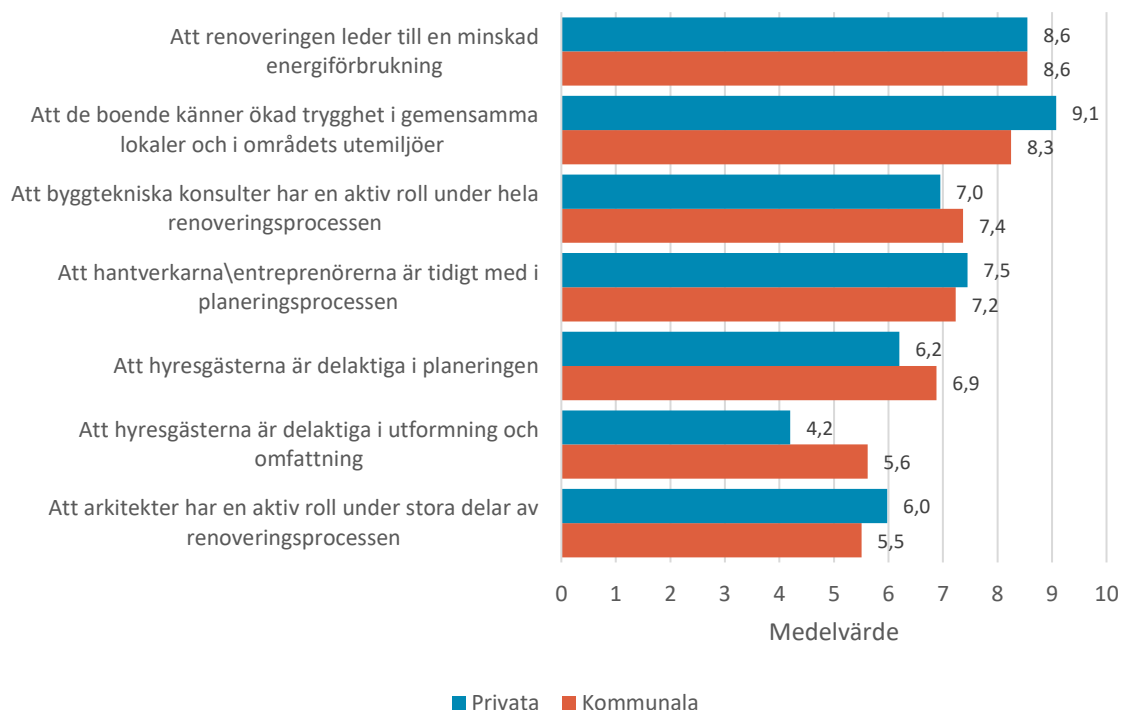
De intervjuade bolagen har fått svara på om de har märkt något eller några av nedanstående problem i samband med renovering (det har varit möjligt att uppges flera svarsalternativ).



Det finns utmaningar för fastighetsbolagen på flera plan i renoveringsarbetet. Den första är konjunkturrelaterade problem med svårigheter att få in anbud och höga entreprenadpriser. Den andra handlar om regelverk och processer som drar ut på tiden. Den tredje handlar om hyresgästen och dess inställning till renovering och påföljande hyreshöjning.

Problem och utmaningar till trots, blir många renoveringsprojekt framgångsrika. De intervjuade har fått ta ställning till hur viktiga olika faktorer är för att ett renoveringsprojekt ska bli framgångsrikt. Resultatet, som medelvärde, redovisas nedan.

Faktorerna har värderats på en skala mellan 1 och 10 där 1 är helt oviktigt och 10 mycket viktigt.



De faktorer som har fått högst värde kan delas in i två kategorier. Dels handlar det om att man kan mäta projektets framgång i slutresultatet där minskad energiförbrukning eller ökad trygghet innebär en framgång. Dels menar man att vägen till ett framgångsrikt projekt går via aktiva konsulter och fokus på tidiga skeden.

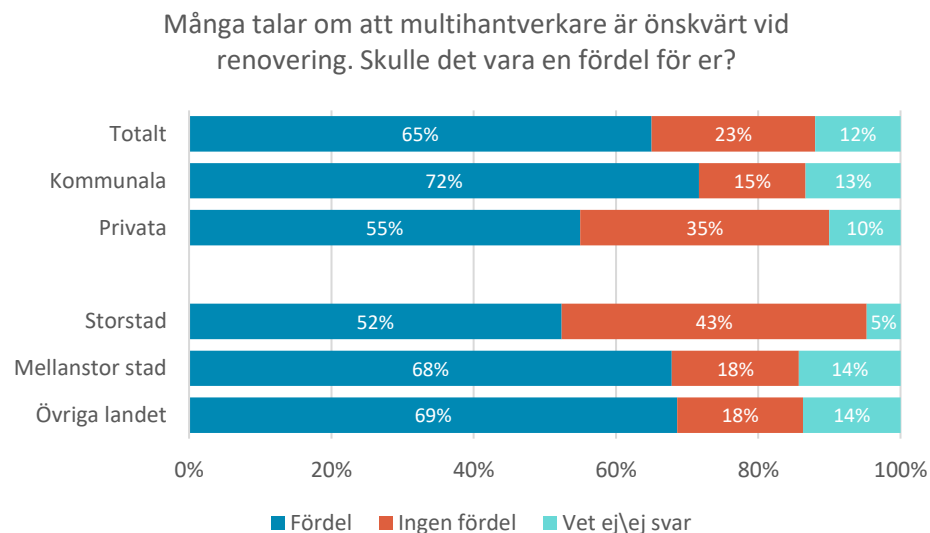
Det viktigaste är att projektet leder till minskad energiförbrukning. Dock menar de privata bolagen att det är ännu viktigare att de boende känner ökad trygghet i gemensamma lokaler och i områdets utemiljöer. Något som de intervjuade också påpekar är att byggtekniska konsulter har en aktiv roll under hela renoveringsprocessen, liksom att entreprenörerna och hantverkarna tidigt kommer med i planeringsprocessen. Det är dock inte lika viktigt för resultatet att arkitekten har en aktiv roll under stora delar av processen, inte heller att hyresgästerna är delaktiga när det gäller utformning och omfattning.

Andra framgångsfaktorer som de intervjuade nämner är att man har noggrann planering för att tidsplanen ska kunna hållas, då utdragna projekt ofta blir mycket dyra. Information och kommunikation är centralt, både mellan fastighetsägare och hyresgäst, mellan uppdragsgivare och entreprenör samt mellan hantverkare och hyresgäst. Det är viktigt att man redan i ett tidigt stadium är tydlig med vad som ska göras, när det ska göras och få till stånd en dialog för att undvika missförstånd och oro bland hyresgästerna. Det senare för att motverka många av de problem som kan uppstå längre fram i projektet. Som t ex att hyresgästen kanske inte vill att lägenheten ska renoveras, har synpunkter på hyran eller inte släpper in hantverkaren. Det är också viktigt med löpande information så att de boende hela tiden ser framsteg och får information om projektets fortskridande och status. Hantverkaren måste ha viss social kompetens och samspelet mellan hyresvärd och hyresgäst är också viktigt.

Något som en god planering också underlättar för är att projektet genomförs vid rätt tidpunkt, det vill säga när det är mest lämpligt utifrån fastighetens förutsättningar och vilket skick den är i. De intervjuade menar att det är en fördel att samordna ett större renoveringsarbete med andra aktiviteter för att få synergieffekter, exempelvis när det ändå planeras energieffektivisering eller stambyte. Det poängteras således att det är viktigt att en noggrann utredning och planering görs för att se vilka aktiviteter som passar att göras samtidigt. God planering gör det också möjligt att arbeta kostnadseffektivt med god processeffektivitet, vilket är ytterligare faktorer som de intervjuade lyfter fram som viktiga för att ett projekt ska bli framgångsrikt.

2.7 Synen på multihantverkare

Som en lösning för att lättare hantera renoveringsbehov och löpande underhåll talas det ibland om behovet av multihantverkare. Med multihantverkare avses i rapporten någon med tillräckligt bred kompetens och erfarenhet för att kunna ta ett helhetsgrepp inom renovering och som har behörighet inom el och VVS. Av de intervjuade fastighetsbolagen anser en majoritet att multihantverkare vore en fördel vid renovering. Diagrammen nedan visar svarsutfallet.



Andelen som är positiva till multihantverkare är som störst bland de kommunägda bostadsbolagen och som lägst i storstäderna. Argumenten till varför det är en fördel är många. Dels finns det en uppfattning om att renoveringsprocessen skulle bli effektivare och att användningen av en multihantverkare skulle spara tid, dels anses det lättare att samordna projektet när det bara är en person som kan göra både byggtekniska åtgärder och installationer. Med färre kontakter blir kommunikationen lättare och man tror även att det skulle bli bättre och tryggare för hyresgästen om en och samma person kunde utföra alla åtgärder. De intervjuade som inte ser en fördel med multihantverkare lyfter istället fram att det finns en anledning till att det finns specialister, och menar att kvaliteten blir lidande när en person gör hela arbetet istället för att specialister får göra sina respektive delar. En del menar att multihantverkare troligen blir dyrare än vanliga hantverkare. Man tvekar också på om det verkligen finns några multihantverkare att få tag på.

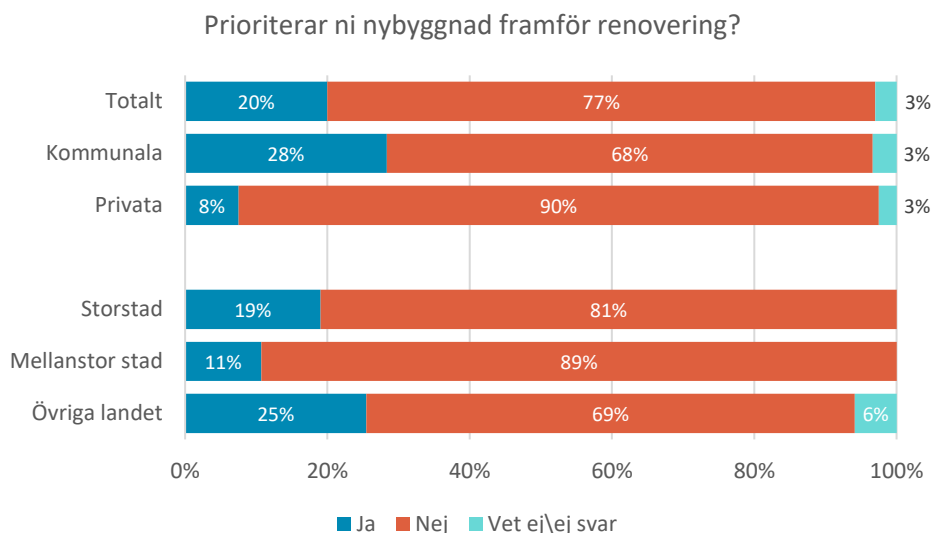
En variant av multihantverkare som Industrifakta har kommit i kontakt med i arbetet med rapporten handlar om montörer som kan ta ett helhetsansvar vid byte av badrum och stammar. Hantverkarna är i de fallen internt utbildade i företagets montagesystem, som bygger på att man installerar färdiga system inuti det gamla badrummet. Man kan också få en känsla också i intervjuerna att det vore en fördel för den enskilde hantverkarens kompetens och yrkesstolthet om arbetet blev mindre specialiserat. Man menar att det är ledningens roll att se till att medarbetaren får en bred kunskap och förståelse yrket. Man hänvisar ofta till äldre tiders hantverkare, vars erfarenhet och kompetens var bredare än idag. Med en sådan kunskap har man lättare för att ta rätt beslut dels när det gäller hela renoveringsarbetets fortskridande på arbetsplatsen, dels när det gäller att bedöma vilka åtgärder och lösningar som är de bästa för fastighetens långsiktiga hållbarhet.

2.8 Renovering och nybyggnad - en prioriteringsfråga

- Bra balans mellan renovering och nybyggnad, trots allt.

I tider av bostadsbrist, låga räntenivåer, krav från ägare och hög efterfrågan från marknaden är det rimligt att tro att många bostadsbolag tvingas prioritera nybyggnad framför renovering. Att döma av svaren från de intervjuade, verkar dock inte detta vara något större problem.

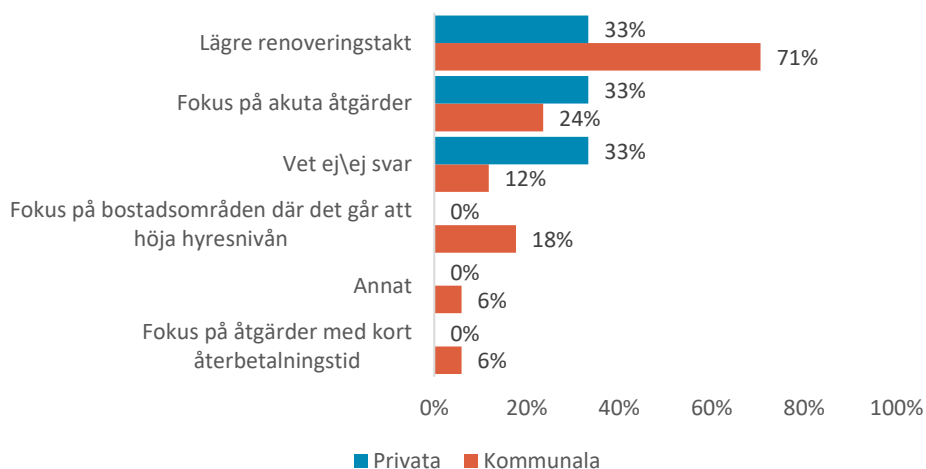
Av de intervjuade bostadsbolagen menar en femtedel att de prioriterar nyproduktion framför renovering. Andelen är som störst bland de kommunala bostadsbolagen, där 3 av 10 uppger detta, medan det bland de privata aktörerna är betydligt färre. Många av de intervjuade menar att det stora behovet av bostäder gör att man tvingas prioritera nyproduktion medan renoveringen får stå tillbaka. Det är ofta politiska beslut eller ägardirektiv som ligger bakom, vilket kan vara en förklaring till varför de kommunala bostadsbolagen i större utsträckning menar att de prioriterar nyproduktion. Andra menar istället att de föredrar att bygga nytt eftersom nyproduktion ger bättre hållbarhet eller att de vill förädla sitt bestånd.



Majoriteten menar att de har en balans mellan nyproduktion och renovering och att de satsar lika mycket på båda segmenten. Det finns även de som menar att renovering är mer lönsamt och ur den aspekten istället prioriterar renovering. Andra uppger att de inte bygger nytt överhuvudtaget.

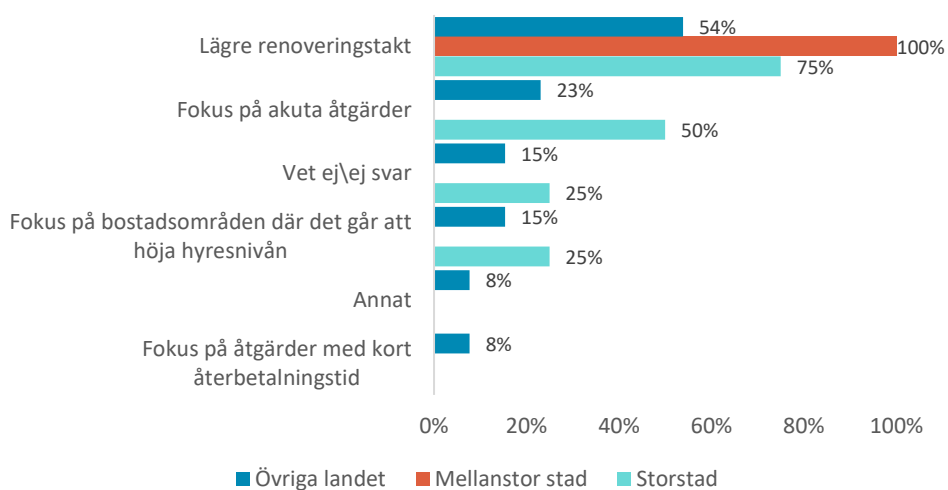
Bristen på bostäder och kapacitetsbrist i utförarledet innebär att vissa bolag prioriterar nybyggnad framför renovering. Tydligast är detta hos kommunägda bostadsbolaget, där politik och ägarbeslut spelar stor roll. Det är främst en lägre renoveringstakt som blir konsekvensen av prioriteringen. Då underlaget är litet går det inte att dra allt för stora slutsatser mellan privata och kommunala bolag, eller per region.

Hur drabbar det renoveringen?



Bas: 17 kommunala, 3 privata

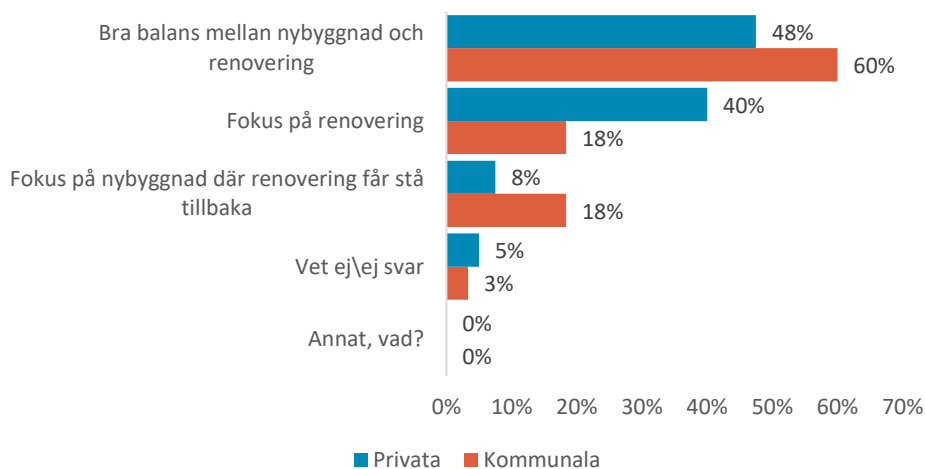
Hur drabbar det renoveringen?



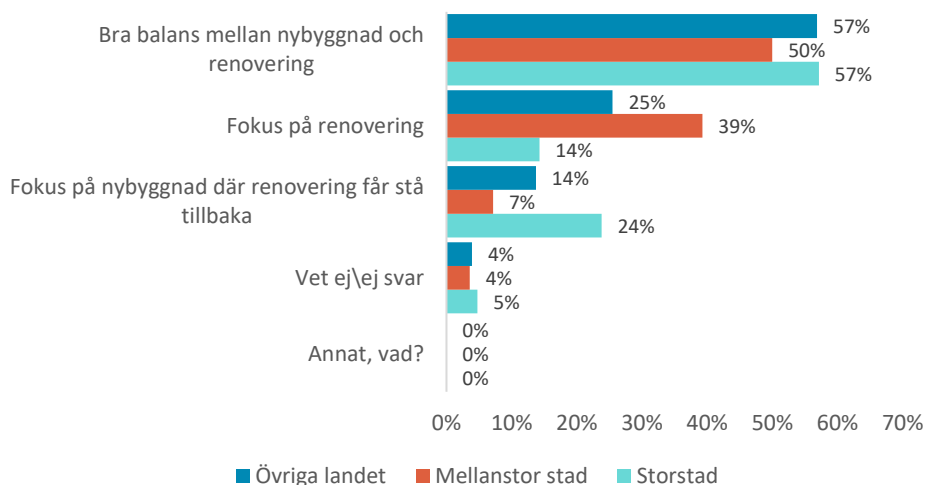
Bas: 4 storstad, 3 mellanstorstad, 13 övriga landet

Omkring hälften av de intervjuade tror att de i framtiden kommer att ha en bra balans mellan nyproduktion och renovering. De tillfrågade fastighetsägarna fick svara på hur man trodde situationen mellan nyproduktion och renovering kommer att se ut om fem år. 40 procent av de privata fastighetsbolagen tror att renovering kommer att vara i fokus, vilket kan jämföras med att endast 8 procent beräknar att de prioriterar nybyggnad. Bolag i storstadsregionerna tror i större utsträckning än övriga på ett fortsatt fokus på nybyggnad, vilket vittnar om ett stort behov av nya bostäder i de större städerna. Det är också i denna grupp som man i mindre utsträckning tycker att det är lönsamt att renovera beståndet byggt under miljonprogrammet.

Hur tror du denna situation kommer att se ut om 5 år?



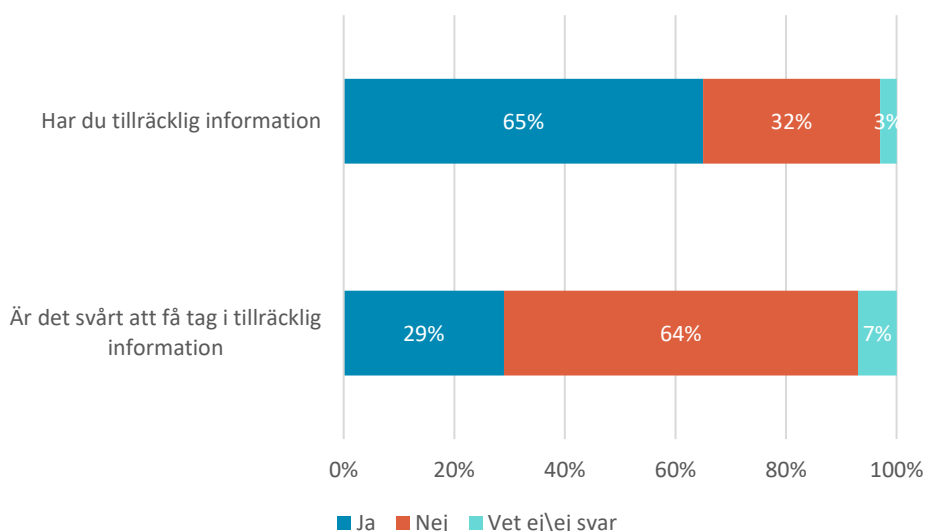
Hur tror du denna situation kommer att se ut om 5 år?



2.9 Regeringens stöd för renovering och energieffektivisering i vissa områden

- 30 procent saknar tillräcklig information kring renoveringsstöd och lika stor andel tycker det är svårt att få tag i information.

Regeringen har infört ett investeringsstöd för renovering och energieffektivisering i områden med socioekonomiska utmaningar. 2017 har 478 miljoner kronor avsatts för stödet, vars syfte är att öka renoveringstakten och förbättra boendemiljön i områden med stor andel utanförskap, kriminalitet och arbetslöshet. Även om flertalet menar att man har tillräcklig information, är det en tredjedel av de intervjuade som anser att man inte har tillräcklig information kring stödet och ungefär lika många tycker att det är svårt att få tag i tillräcklig information.



Svaren indikerar inga regionala skillnader i hur informerad man anser sig vara i frågan. Det finns de som menar att de inte hört talas om stödet, men de allra flesta menar att de inte aktivt sökt information och därför inte vet tillräckligt. En av de intervjuade menar att om man inte ständigt bevakar Boverkets hemsida får man inte informationen. Man menar att det skulle ta för mycket tid och resurser att leta information och att ansökan sedan är komplicerad, vilket gör att man hellre avstår.

Utifrån svaren är det tydligt att mycket ansvar lämnas till bostadsbolagen när det gäller att ta reda på vilka stöd som finns, vilka villkor som gäller och hur man söker. 30 procent anser att det är svårt att få tag på tillräcklig information kring stöden och andelen är ännu högre i storstadsregionerna, där nästan hälften menar att det är svårt, medan det i övriga landet är endast en knapp fjärdedel. En faktor som kan påverka huruvida man anser att man har tillräcklig information eller ej är om man anser att man berörs. Bostadsbolag i övriga Sverige har kanske i mindre utsträckning fastigheter i områden med socioekonomiska utmaningar än bolag i storstäder, vilket kan vara en förklaring till de regionala skillnaderna.

3. Utbildning

- Utbildningarna själva vittnar om hårt tryck på utbildningarna men ingen ökning av andelen kvinnliga studenter. Ansökningsstatistiken visar dock på både växande och sjunkande volymer inom olika nivåer av utbildning.
- Studenter med invandrabakgrund söker sig till nybyggnad.
- Det saknas utbildningar med renoveringsfokus.

I kapitlet redogörs för de byggrelaterade utbildningar som finns att tillgå. Redogörelsen i kapitlet ska läsas mot bakgrund av de behov av renoveringskompetens som beskrivs i rapporten.

3.1 Kartläggning och inventering av relaterad utbildning

3.1.1 Inventering

Kartläggningen av utbildningar inom renoveringsområdet baseras på sökportalen "antagning.se" och andra liknande portalers kurs- och programutbud av eftergymnasial utbildning. Portalerna har sökts igenom och i de fall som relevanta program eller kurser har hittats, har dess hemsida undersökts för att se om kurs- eller programplanen innefattar renovering. Vi har valt att endast redovisa de kurser och program som uttryckligen beskriver att renovering är en del av innehållet i kursplanen. Det är därmed möjligt att det finns andra kurser och utbildningar som berör renovering, exempelvis i generella termer eller i förbigående, men då renovering inte har ingått i beskrivningen saknas dessa utbildningar i tabellen nedan.

Det är viktigt att påpeka att andelen av renoveringskunskap varierar kraftigt mellan kurserna, där vissa har detta som huvudfokus och där andra endast har detta till en mindre del. Något som också är värt att lyfta fram är att ombyggnad och renovering inom utbildningsväsendet ofta glider mot restaurering med fokus på äldre byggnader.

De utbildningar som har kontaktats i undersökningen är antingen program eller kurser och därför varierar andelen renovering. Generellt har ett program endast enstaka kurser som berör renovering, medan en kurs är mer eller mindre helt inriktad på renovering. Det sägs att Nässjö-akademin har specialiserat sig på att utbilda ombyggnadshantverkare. De har även specialiserat sig på att utbilda nyanlända. Detta kan vara till nytta i miljonprogrammets renoveringsprocess.

Yrkesutbildningen i gymnasieskolan är till stor del inriktad på nyproduktion. Kurserna inom VVS och fastighetsprogrammet omfattar emellertid både ny- och ombyggnad samt renovering. Skolverket har tagit fram några enstaka kurser med ett tydligt innehåll av ombyggnad. Troligen finns det visst utrymme för eleverna som skulle kunna användas för nyutvecklade kurser inom ombyggnad, men det förutsätter både lärarkompetens och intresse på skolorna. Istället för att skapa nya kurser, torde det vara viktigare att utbilda lärarna i vikten av att förstå skillnaderna mellan de olika projekttyperna. De kurser i gymnasieskolan som har koppling till ombyggnad är:

- Husbyggnad 3 – ombyggnad 200 p.
- Måleri -äldre måleritekniker 100 p.
- Kulturplåtslageri 100 p.
- VVS- och fastighetsprogrammet (fastighet 300 p., VVS 400 p.)

Inom yrkeshögskolan bör det finnas goda möjligheter att utveckla utbildningar som har en tydlig inriktning mot ombyggnad och renovering eftersom branschen har inflytande över innehållet. Utbildningsinslag som förläggs till arbetslivet, sk LIA, är ett obligatoriskt inslag i utbildningen. Det finns emellertid ett problem i denna del av utbildningssystemet då utbildningsformen är relativt okänd och bara för att utbildningarna tas fram, är det inte säkert att de får tillräckligt med sökande. Här har bygg- och installationsbranscherna en viktig roll att understödja rekryteringen till yrkeshögskolan genom aktiva insatser till de olika målgrupperna.

Inom högskolans ingenjörsutbildningar förekommer det på vissa håll renodlade kurser inom ombyggnad. Det finns dock ingen nationell samordning av detta utbud och detta kan därför upplevas som svårtillgängligt för flertalet studenter.

Värt att notera är de stora skillnaderna när det gäller inslag av praktik¹ mellan de olika utbildningarna. På gymnasienivå ingår det minst 15 veckors praktik på bygg- och anläggningsprogrammet och på de olika yrkesutbildningarna ingår det praktik med mellan 80 och 130 yrkeshögskolepoäng, vilket motsvarar ett spann mellan 16 och 26 veckor. 100 poäng motsvarar en termin (20 veckor). När det gäller högskoleprogrammen är det endast ett program i sammanställningen som redovisar att praktik ingår i kursplanen. På Bygghantverksprogrammet vid Göteborgs Universitet i Mariestad ingår det 15 högskolepoäng praktik, vilket motsvarar en halvtermin (10 veckor). Inom ingenjörsutbildningarna i sammanställningen är praktik inte en del av programupplägget. KTH har tidigare inkluderat praktik i kursprogrammet men har enligt uppgift tagit bort denna i mitten av 2000-talet.

¹ I begreppet praktik ingår i detta sammanhang även Arbetsplatsförlagt lärande (APL) samt Lärande i arbete (LIA).

Kursnamn	Institution	Skolform	Kurs/program
Byggnadsvård	Linnéuniversitetet, Växjö	Universitet	Kurs
Expertkompetens*	Linnéuniversitetet, Växjö	Universitet	Kurs
Bygghantverksprogrammet	Göteborgs universitet, Mariestad	Universitet	Program
Bygg- och anläggningsprogrammet	Peabskolan	Gymnasiet	Program
Bygg- och anläggningsprogrammet	Nationellt program	Gymnasiet	Program
Byggnadsingenjör ombyggnad och byggnadsvård	Nackaakademin	Yrkeshögskola	Program
Fastighetsingenjör**	Campus Värnamo	Yrkeshögskola	Program
Byggteknik och design	KTH	Högskola	Program
Utveckling av husbyggnader, renovering, ombyggnad och tillbyggnad	KTH	Högskola	Kurs
Hållbar ombyggnad och renovering*	Nässjö akademien	Yrkeshögskola	Program
Analys av äldre träkonstruktioner*	Linnéuniversitetet, Växjö	Universitet	Kurs
Byggingenjör Hållbart byggande	Mittuniversitetet	Universitet	Program
Byggingenjör	Högskolan i Gävle	Högskola	Program
Byggteknik-Högskoleingenjörsprogram	Högskolan Dalarna	Högskola	Program
Högskoleingenjörsprogrammet i Byggteknik**	Uppsala Universitet	Universitet	Program

Källa: Antagning.se, kyutbildningar.se, utbildningsinfo, yrkeshogskolan.se, Industrifaktas intervjuer

*Riktat sig mot yrkesverksamma/de med byggerfarenhet

**Kurs i energieffektivisering

3.1.2 Nuläge och söktryck

De utbildningar som Industrifakta har varit i kontakt med vittnar om ett högt söktryck och stort intresse för deras utbildningar. Man upplever även att intresset har ökat de senaste åren. Ur ett genusperspektiv har det dock inte hänt så mycket enligt de intervjuade. Kvinnornas intresse för utbildningarna har således inte ökat den senaste tiden, utan varit i stort sett konstant de senaste åren. En av de tillfrågade menar att andelen kvinnor skiljer sig mellan olika inriktningar inom byggsektorn, där inriktningar mot utformning och design har större andel kvinnor än inriktning mot ombyggnad. Att andelen skiljer sig mellan olika inriktningar när man tittat på studenter med invandrarbakgrund är också tydlig. Man menar att utbildningar som byggingenjör, med mycket fokus på nyproduktion, tenderar att locka fler med invandrarbakgrund än de med inriktning renovering, ombyggnad och byggnadsvård. Varför det är så går det endast att spekulera i och en möjlig förklaring som lades fram var att byggnadsvård handlar mycket om att värna om det svenska kulturarvet, vilket kanske inte känns viktigt när man har en annan kultur. De intervjuade var alla överens om att det finns för få utbildningar till just renovering och ombyggnad och menar att det idag är för stort fokus på nyproduktion.

Rent statistiskt har söktrycket förändrats något på nationell nivå när det gäller Bygg- och anläggningsprogrammet. Mellan åren 2012 och 2016 sjönk antalet

förstahandssökande med 14 procent, eller från 5,7 till 5,0 procent av alla förstahandssökande till nationella program enligt Skolverket. Att antalet förstahandssökande sjönk kraftigt kan även bero på olika stora årskullar mellan åren samt att högskolebehörigheten förändrades inom yrkesprogrammen för sex år sedan. Som jämförelse sjönk andelen förstahandssökande till VVS- och fastighetsprogrammet under samma period med 13 procent, eller från 1,5 till 1,3 procent. Till EI- och energiprogrammet var utvecklingen inte lika negativ. En minskning med 4 procent, eller från 5,1 till 4,9.

För högskole- och universitetsutbildningarna i sammanställningen har antalet sökande varierat kraftigt. Ett par av utbildningarna redovisar minskat antal ansökningar mellan åren 2012 och 2017, medan ansökningarna till andra program har ökat kraftigt under samma period. Exempelvis ökade ansökningarna till högskoleingenjörsutbildningen i byggt teknik och design på KTH med 20 procent mellan 2012 och 2017, medan högskoleingenjörsutbildningen i byggt teknik vid Högskolan i Dalarna minskade med 15 procent mellan 2014 och 2017. Flera av programmen i sammanställningen har förändrats de senaste åren så ansökningsstatistiken är därför inte helt jämförbar för alla utbildningar.

Då utbildningsutbudet inom yrkeshögskolan varierar över tid, beroende på efterfrågan från arbetslivet, kan utbildningar byta namn och utbildningsnummer oavsett om innehållet endast marginellt förändrats. Därför finns det inte mycket statistik att tillgå för ett enskilt program, utan man hänvisas till utbildningsämne. Generellt ökade ansökningarna till utbildningar inom samhällsbyggnad och byggt teknik med 17 procent mellan 2014 och 2016. Detta kan jämföras med att det totala antalet ansökningar till utbildningar inom ramen för yrkeshögskolan ökade med 4 procent.

Antalet examinerade från en yrkeshögskoleutbildning inom området samhällsbyggnad och byggt teknik ökade från drygt 700 till drygt 1 300 studenter. Hur många av dessa som sedan arbetar i branschen efter ett par år finns det ingen tillgänglig statistik över.

3.2 Efterfrågad utbildning och kunskap

- Det går inte att läsa sig till den erfarenhet eller de personliga egenskaper som krävs.
- Mer uppmärksamhet måste riktas mot renovering för att öka intresset.
- Praktik kan öka intresset för renovering.

3.2.1 Vilken utbildning som saknas

Som föregående avsnitt redovisar är utbudet av utbildningar inom renoveringskompetens begränsat, något som även de intervjuade vittnar om och menar att det är för stort fokus på nyproduktion. De utbildningar som däremot behandlar renovering och ombyggnad tenderar att slå över till restaurering istället, vilket innebär att fokus riktas mot avsevärt äldre hus och kulturbyggnader än t ex mot beståndet som byggdes under 50- 60- och 70-talen. De intervjuade menar att grundutbildningarna inom bygg, som tex ingenjörsutbildningar, ger en bra grund både praktiskt och teoretiskt, men att de nytexaminerade saknar erfarenhet av och förståelse för renovering i andra människors hem. Man menar också att strukturer, formalia och normer inte alltid är överförbara på renoveringsprojekt. Därför får de anställda utbildas på plats under projektens gång och på så vis få erfarenhet och bygga upp sin renoveringskompetens. De intervjuade anser också att mycket ansvar ligger på individen då mycket bygger på det personliga intresset för att få den erfarenhet som krävs.

Många ställer sig frågan hur man ska lyckas få fler att söka sig till de utbildningar som finns. De intervjuade anser istället att man ska vända på frågan och att det snarare handlar om hur man ska få fler utbildningar att komma till stånd, eftersom söktrycket till de redan existerande utbildningarna är starkt. Det som behövs är att få till stånd fler utbildningar inom renoveringsområdet, men där fokus inte i första hand är de äldsta byggnaderna. För att underlätta är det viktigt att byggbranschen visar att ombyggnad, renovering och förnyelse är en stor del av verksamheten. Ofta ligger fokus enbart på nybyggnadsprojekt. Det råder dock delade meningar om vilken institution som vore mest lämpad för denna sortens utbildning. En del anser att lärosäten på eftergymnasial nivå vore det bästa alternativet, andra tycker att branschen själva ska tillhandahålla det då universitet och högskolor främst ska erbjuda en allmän kunskap. Oavsett var utbildning inom området ska bedrivas, är de intervjuade överens om att alla de existerande nybyggnadsfokuserade utbildningarna behöver kompletteras med fler utbildningar inom renovering, särskilt med fokus på byggnader som inte är över 100 år.

Även inom arkitektutbildningarna, menar de intervjuade, finns det brister när det gäller renovering och förnyelse inom tex miljonprogrammet och liknande byggnader. Det krävs ett personligt intresse, kreativitet och engagemang hos arkitekterna för att arbeta med att utveckla miljonprogrammen. Någon menar dock att det borde ligga rätt i tiden med en sådan utbildning, då arkitektens roll att arbeta mot ett hållbart samhälle har hamnat mer i fokus och att det har blivit mer trendigt att arbeta med renovering. Som nämnts i inledningen av rapporten har arkitekten samtidigt en viktig roll i renoveringsprocessen när det gäller att skapa en konstruktionsritning av byggnaden som ska renoveras, eftersom det ofta saknas korrekta ritningar med hänsyn till ändringar som kan ha gjorts under årens lopp. Det gäller att ha kunskap att förstå byggnadens funktioner, konstruktioner och statik.

Praktik lyfts också fram som en viktig del i utbildningen. I samband med praktik, arbetsförlagt lärande eller lärande i arbete får individen en förståelse för byggprocessen och materialkunskap samt möjlighet att praktiskt tillämpa de teoretiska kunskaperna som personen har tillgodogjort sig under utbildningen. I ett tidigare stycke redovisades att andelen praktik skiljer sig mellan utbildningar och utbildningsformer, vilket kan påverka nivån på de examinerades praktiska kunskaper. I vår kartläggning av relaterad utbildning är det endast ett av högskoleprogrammen, Bygghantverksprogrammet vid Göteborgs Universitet, som erbjuder praktik.

Branschen kan bidra till att öka studenternas intresse genom att erbjuda projektarbeten, studiebesök, praktikjobb/sabbatsår och examensår.

3.2.2 Efterfrågad kunskap

- I centrum står det tekniska kunnandet, men att arbeta med renovering i andras bostad kräver samtidigt speciella personliga egenskaper.
- Bygga effektiva team.
- Projektspecifika utbildningar direkt på företagen

Det är viktigt att få till stånd en effektiv renoveringsprocess, för att minska fel, hålla nere tidsåtgång och kostnader. Därför efterfrågas först och främst hantverkare och tekniker med erfarenhet av liknande projekt. Det finns hos många beställare en strategi att skapa team på entreprenadsidan som är vana av att arbeta tillsammans eller har specifik erfarenhet av den typen av projekt som man engagerar dem i. Även på utförarsidan är det vissa som menar att sammansättningen av personal och kunskap är central och att det grundas i den enskilde hantverkarens personliga erfarenheter och dennes egenskaper att fungera i teamet med flera discipliner.

Det man kan utläsa från de intervjuer som gjorts är att det finns en efterfrågan på ett helhetssynsätt, där allt från god planeringsförmåga till utförande och uppföljning ingår och där både tekniska och sociala kunskaper är representerade. Att arbeta i någon annans hem, ställer särskilt hårda krav på hantverkarens intresse och förmåga. Att utföra arbete i områden med en stor andel invånare med utländsk bakgrund, kräver goda språkkunskaper och en förståelse och ett intresse för andra kulturer och värderingar. Allt detta är viktiga personliga egenskaper, men i centrum står givetvis hantverkskunnandet och yrkesstoltheten.

Andra egenskaper och kunskaper som efterfrågas när det kommer till renovering är kunskap om hållbarhetskalkyler och att göra rätt ekonomiska bedömningar. Även kunskaper och insikt om arkitektur och kulturvärden är något man efterfrågar i sammanhanget.

Utifrån vad som har framkommit ur intervjuerna ser vi att en förstärkning kan vara gynnsam inom följande områden:

- Värderingar och värdegrund
- Materialkunskap
- Projektledning
- Teknisk färdighet

När det gäller att fortbilda yrkesarbetare, bör branschen i första hand inrikta sig mot projektspecifika utbildningsinsatser, eftersom man på kort sikt, inte kan vänta sig en utbildning från gymnasieskolan inom ombyggnad/renovering. Ett exempel på en sådan insats är den webbaserade utbildningen "Energibyggar", som är tänkt att kunna genomföras inom företagen eller i samband med projekten.

4. Rekrytering

- Nätverk underlättar rekrytering, men kan hämma mångfalden.
- Svårt att hitta hantverkare med erfarenhet av underhåll.
- Krävs strategi för att rekrytera direkt från utbildningarna.

4.1 Rekryteringssituationen

I hela byggsektorn och i närliggande branscher råder det sedan en tid tillbaka stor brist på personal med rätt sorts kunskap och kompetens. Dels befinner sig byggbranschen i en högkonjunktur, med ett kraftigt uppsving för nyproducerade bostäder och en bred uppgång inom samtliga husbyggnadssektorer, dels lider branschen av underbemanning med hänsyn till att många tvingades lämna sektorn under krisen på 1990-talet. Under flera år på 1990-talet var byggandet lågt, vilket har hållit tillbaka intresset för att söka sig till branschen eller dess utbildningar.

Vad som i första hand efterfrågas är personer med erfarenhet och enligt intervjuerna menar många att det är särskilt svårt att få tag på platschefer. Det verkar finnas en allmän erfarenhet av att det är svårare att rekrytera personal till renoveringsprojekt jämfört med att rekrytera till nyproduktion. Anledningen skulle vara att nuvarande utbildningar har stort fokus på nybyggnad. Andra menar istället att det handlar om personlighet och intresse. Vissa uttrycker det så att renoveringsprojekt lockar de personer som drivs av kombinationen teknik och människa snarare än att vara en del i ett prestigeprojekt. I underhållsprojekt trycks det på att man lockas av att vara med och finna lösningar och att man kan vara med och påverka projektets fortskridande på ett annat sätt än vid nyproduktion. Till skillnad från den gängse bilden upplever inte de intervjuade installatörerna att de har större problem att rekrytera renoveringskompetens jämfört med annan personal. Förklaringen som ges är att man inom installationssektorn är van vid att arbeta med underhåll och service, vilket gör att de flesta mer eller mindre besitter efterfrågad kompetens. Således upplever man samma brist och svårigheter som när man rekryterar annan installatörskompetens.

4.2 Hur sker rekryteringen?

Ur intervjuerna framgår det att de som rekryterar, ofta letar efter folk med erfarenhet av just renovering och ombyggnad sedan tidigare. Det händer också att man rekryterar personal som man samarbetat med vid ett tidigare projekt, eftersom man då har vetskap om personens kompetens och erfarenhet. Genom kontakter och ett brett nätverk där det ges möjligheter till rekommendationer är också exempel på vägar att gå när det gäller rekrytering. Det händer givetvis också att det anställs direkt från utbildningar, då med syftet att lära upp på plats. För att klara personalförsörjningen i branschen och för det enskilda företaget, är det viktigt att det finns en strategi och en utbildningsplan för att rekrytera personal direkt från utbildningarna. Att rekrytera personal ur befintligt nätverk kan medföra en ensidighet och kan hämma branschens behov av förnyelse och mångfald.

4.3 Framgångsfaktorer

Det gäller att ha ett stort nätverk för att lyckas med sin rekrytering, menar de intervjuade. Genom ett sådant kan man få tips på bra hantverkare och arbetsledare. Något som också är viktigt för att rekrytera framgångsrikt är att organisationen har ett gott renommé ute på arbetsplatserna för att locka till sig de allra bästa. För att

lyckas med rekryteringen av personal, som kommer direkt från en utbildning, är det viktigt att branschen blir bättre på att visa upp sig i skolorna. Man måste också lyckas förmedla och poängtera de fördelar och utmaningar som renoveringsprojekt innebär. Det gäller att sälja in arbetsuppgifterna för att få personal att söka sig till branschen. Argument som lyfts fram är att skapa unika lösningar, möjligheter att påverka andra människors hem och utmaningar som ger utrymme för spännande och kreativa ingenjörslösningar.

5. Jämställdhet och integration

- Integration genom att blanda upplåtelseformer i området.
- Underhållsåtgärder, en chans till förnyelse och framtidstro. Det krävs ett brett engagemang.

5.1 Möjligheter för ökad andel kvinnor i byggbranschen

Det har länge höjts röster om att det behövs fler kvinnor till byggbranschen både ur ett jämställdhetsperspektiv men också för att branschen behöver bli mindre homogen för att skapa en trevligare jargong, men frågan är hur? Flera av de intervjuade menar att renoveringsprojekt kan vara en väg mot ökad jämställdhet i branschen. Genomgående i rapporten har den sociala kompetensen och andra mjuka egenskaper lyfts fram som viktiga vid renovering med kvarboende. Renoveringsprojekt kretsar ofta kring samarbete och med människan i fokus, vilket skulle kunna locka fler kvinnor.

Mångfald och jämställdhet är en viktig fråga för byggbranschen. En viktig fråga är att öka andelen kvinnor i branschen. En fråga som dock inte saknar utmaningar. Byggcheferna har nyligen gjort en enkät bland 800 kvinnor, som visar att branschen fortfarande domineras av en kultur som motverkar mångfald och jämställdhet. Rapporten visar bl a att 90 procent av kvinnorna i undersökningen upplever att branschen är ojämlik. En tredjedel känner en eller flera som lämnat branschen på grund av att man upplever den ha en machokultur. Knappt 20 procent av kvinnorna i undersökningen, som fortfarande arbetar i branschen, har övervägt att lämna den på grund av de "grabbiga kulturen". Undersökningen visar även att det inte bara är kvinnor som lämnar branschen på grund av den rådande kulturen och detta innebär att branschen både tappar kompetens och har svårt att nå jämställdhet. Detta innebär att det måste ske arbete och initiativ på bred front i branschen. Byggchefer med personalansvar En viktig roll har emellertid byggchefer med personalansvar att upplysa om och implementera en mer jämställd kultur.

5.2 Möjligheter för integration av boende i utsatta områden

Att integrationsfrågan är en känslig och svår fråga märks tydligt i arbetet med intervjuerna. Generellt har de intervjuade svårt att ta ställning i frågan då man anser att denna handlar mer om politik än renovering och upprustning. Det saknas erfarenheter hos många entreprenörer när det gäller att engagera boende i det praktiska renoveringsarbetet. Intresset för att göra det verkar också ganska svalt och man har svårt att föreställa sig hur detta skulle kunna gå till. Andra lyfter fram att det är i själva projektet att informera, engagera och kommunicera med de boende i utsatta områden som integrationsarbetet kan bli framgångsrikt. Detta är ett arbete som stadsdelsförvaltning, arkitekt och fastighetsägare kan driva tillsammans. I renoveringsprojekt som handlar om att öka integrationen, minska segregationen och höja status och förbättra ryktet i utsatta områden har den sociala aspekten en central roll. Det gäller att informera och engagera de boende genom att ha en lättillgänglig informationslokal där man tex kan informera om projektet, informera om områdets historia och lyfta fram områdets kvaliteter. Det är viktigt att engagera familjer med utländsk bakgrund eller med språksvårigheter och ett sätt är att man, genom att involvera barnen i familjerna, även når mammorna i familjen.

Ett annat sätt att förändra ett områdes karaktär, dåliga rykte eller utseende är att komplettera dagens bebyggelse med ny och med andra typer av upplåtelseformer, tex bostadsrätter. De intervjuade är dock överens om att boendesegregationen är en viktig nöt att knäcka och att det delvis kan förbättras genom att blanda bebyggelsen. Andra intervjuade menar att det finns goda möjligheter till integration i samband med ett omfattande renoveringsprojekt, då det ofta är jobbskapande. Vidare är det viktigt att ta tillvara på den entreprenörsandan som väcks och skapa en infrastruktur och andra förutsättningar för att denna ska blomstra. Projektet kan nämligen vara upplyftande för området och sända ut signaler att det är någon som vågar satsa, vilket är viktigt för den allmänna framtidstron.

6. Socialt utsatta områden

- Information på de boendes villkor.
- Kommunikation och information för att skapa delaktighet.

6.1 Särskilda behov

Delar av Sveriges miljonprogramsområden finns i så kallat socialt utsatta områden, där de boendes inkomster samt utbildningsnivå är lägre än snittet och arbetslösheten ofta är högre än övriga delar av samhället. Stora delar av fastigheterna som byggdes under 60- och 70-talet har inte heller renoverats eller underhållits i någon vidare omfattning och den tekniska livslängden är många gånger slut. Många fastighetsbolag har inte avsatt finansiella medel för detta upprustningsbehov. Detta är faktorer som gör att renoveringsprojekt i dessa områden har andra förutsättningar och behov. Några av de intervjuade menar att det är extra viktigt att se till de sociala aspekterna och ha ett samhällsperspektiv istället för att enbart se till det mest ekonomiskt fördelaktiga. Utan det förhållningssättet menar en intervjuad att det befäster segregationen i samhället. Eftersom flera av de boende i dessa områden inte har svenska som sitt modersmål, ställer det andra krav på kommunikationen och informationen från bostadsbolaget och utförarna.

6.2 Utmaningar

Då kommunikation och information är centralt i ett renoveringsprojekt är det också här den stora utmaningen finns, menar de intervjuade. Man upplever att det ofta är där det brister, att språkliga missförstånd leder till problem, mycket på grund av de boendes begränsade språkkunskaper i svenska och engelska. Även att de boende inte vill att deras bostad ska renoveras samt problem med tillträde kan härledas till språkliga missförstånd. Problemen uppstår redan innan projektet startar, på informationsstadiet, men även under projektets gång vid exempelvis arbete i den boendes bostad. En av de intervjuade menar att språkproblemen brukar ordna sig och att det istället är missbrukarproblem som är det största problemet med att arbeta i lägenheter i socialt utsatta områden. Det har även kommit fram utifrån intervjuerna att det finns en viss rädsla och att man gärna undviker att arbeta i dessa områden och när man gör det måste man alltid vara två av säkerhetsskäl, ifall det uppstår farliga situationer. Övriga utmaningar som nämns är att man som hantverkare, arbetsledare eller på annat sätt involverad ute på plats kan bemötas olika av de boende, beroende på faktorer som exempelvis kön. Den intervjuade menar att det är viktigt att man har förståelse för situationer som kan uppkomma och att det inte ska tas personligt. Det är samtidigt viktigt att lyfta fram i sammanhanget att många av de intervjuade anser att de boende är mycket tillmötesgående och att det är stor skillnad på dessa områden dag- och nattetid. Man menar att bilden som rapporteras via media inte är rättvis.

En nyckelfråga är hur de boende ska kunna bo kvar efter renoveringen. Tidigare har det alltid funnits billigare lägenheter att flytta till när hyran höjs efter en slutförd renovering, men i takt med att de så kallade miljonprogramsbostäderna rustas upp blir det allt färre bostäder med lägre hyror kvar att flytta till. Enligt en rapport ifrån Boverket (2014) fann man att det var betydligt mer sannolikt att de boende flyttar när fastigheten renoveras och att hushåll med lägre inkomster flyttar i högre utsträckning än hushåll med högre inkomster. Boverket kom också fram till att de som

flyttar från renoveringsprojekten tenderar att bosätta sig i områden med bland annat lägre inkomster, vilket förstärker segregationen.

För att undvika en sådan utveckling kan en lösning vara att de boende ska få möjlighet att välja ett renoveringsalternativ som innebär att hyran bibehålls på samma nivå som idag. Bostadsbolagen i fråga har i många fall inte lagt undan finansiella medel för att täcka renoveringsbehovet och en intervjuad menar att det inte är rätt att ansvaret ska läggas på de boende genom hyreshöjningar utan här måste alltså staten gå in och stötta. Ett annat sätt är att höja de boendes inkomster och då blir det en politisk fråga som handlar om integrationen på arbetsmarknaden.

6.3 Vikten av information på de boendes villkor

Som framgår i ovanstående avsnitt är kommunikation och information en stor utmaning i dessa områden, men enligt de intervjuade innebär det också att det är nyckeln till framgång. Det gäller att möta de boende och kommunicera på deras villkor och att anpassa informationen utifrån språkkunskaper, utbildningsnivå och ålder. Någon lyfter fram vikten av bilder som kommunikationsmedel när de språkliga barriärerna är för stora, andra menar att fysiska informationsmöten är viktiga som komplement till det skrivna ordet. I detta läge menar de intervjuade att ytterligare språkkunskaper hos projektledare eller hantverkare vore en fördel. Att de boende får information som är anpassad efter deras preferenser är ett sätt att förhindra en del av de problem och utmaningar som kan uppkomma. Det kan exempelvis underlätta för hantverkaren att få tillgänglighet till lägenheten, något som kan bli problematiskt och skapa onödigt förvirring om de boende inte är medvetna om att det skulle ske. I sammanhanget lyfts de sociala förmågorna fram, då det är viktigt att kunna hantera människor och finna rätt kommunikationsvägar.

6.4 Samverkan och delaktighet utifrån de boendes premisser

Utöver information menar de intervjuade att delaktighet och samverkan är a och o vid ett renoveringsprojekt. Däremot rådet det delade meningar huruvida det är viktigare med delaktighet i socialt utsatta områden än i andra områden. En del menar att det är lika viktigt överallt, men att det kanske är svårare att nå de boende i utsatta områden och få dem att engagera sig. Andra säger att det är därför det är extra viktigt, just eftersom de boende inte på egenhand väljer att delta och låta sin röst höras i andra sammanhang. Valdeltagandet är ofta lägre i dessa områden så en intervjuad menar dessutom att det ur en ren demokratisk synvinkel är viktigare med delaktighet i renoveringsfrågan i dessa områden, eftersom det blir en chans för de boende att våga komma till tals och lyfta fram sina erfarenheter och åsikter.

Vissa säger att kvinnorna kan vara något svåra att nå i dessa områden. Att engagera barnen, och på så vis nå kvinnorna, är ett sätt som man upplevt vara framgångsrikt. De intervjuade menar vidare att det är viktigt att involvera de boende tidigt i processen, dels för att tidigt få samsyn och en delad vision om vad renoveringsprojektet ska leda till, dels för att minska risken för protester från de boendes sida. Det sistnämnda menar en intervjuad kan leda till förseningar, vilket i sin tur leder till stigande kostnader, och minskat förtroende för fastighetsägaren. Det är viktigt att de boende i området har rätt förväntningar på vilka åtgärder som ska genomföras och slutresultatet.

De boende kan involveras mer än i planeringsprocessen och flera av de intervjuade menar att de är positiva till att involvera de boende i själva utförandeprocessen. En av de intervjuade uppger att de redan i tidigare projekt har erbjudit de boende praktikplatser och menar att man har goda erfarenheter av detta då det både var populärt och framgångsrikt. Ambitionen är att utöka omfattningen vid nästa projekt, men den intervjuade menar att det är en balansgång i och med att arbetet utförs i andra människors hem. Andra tycker det är en bra idé i teorin, men har svårt att se hur det ska gå att lösa praktiskt. Man kan se praktikanterna utföra enklare sysslor så som bära material, men inte mycket mer än så. Även en viss osäkerhet går att skönja bland de intervjuade, då man är tveksam till att ta in långtidsarbetslösa i organisationen.

7. Framgångsfaktorer

- Planering, inventering, team, kommunikation, delaktighet

Genom intervjuerna har det utkristalliserats ett antal faktorer som anses vara avgörande för att renoveringsprocessen ska fungera framgångsrikt.

7.1 Planering, struktur och tidplan

En god planering före och under projektet samt en väl dokumenterad tidplan och budget är viktiga ingredienser för ett lyckosamt projekt. I detta ingår även en kontinuerlig och öppen kommunikation mellan parterna i utförarledet. Att projektet inte medför förseningar är viktigt för att hålla kostnaderna nere.

7.2 Erfarna team och god kommunikation

Det framkommer i intervjuerna att många upplever brister i samarbetet mellan de olika disciplinerna och aktörerna i underhållsprocessen. Flertalet anser att det inte finns några större kunskapsbrister hos den enskilde aktören, snarare handlar det om att samarbetet och kommunikationen mellan dessa brister. Man får en känsla av att man skyller eventuella brister i resultatet på någon annan. Att arbeta i team som har erfarenhet av tidigare samarbete och där det finns en arbetsplan, en känd struktur och ett arbetssätt som förbättrats efterhand kan vara ett sätt att utnyttja resurserna på effektivast möjliga sätt samt minska risken för missförstånd och fel. Vissa lyfter fram att det är olyckligt att den offentliga upphandlingsprincipen bidrar till att projektet och ansvaren ofta styckas upp och helheten förloras. Man efterfrågar partnerkontrakt eller liknande så att exempelvis arkitekter eller konsulter kan vara med och ta ett helhetsgrepp och inte kopplas bort när deras funktion är klar. En intervjuad menar också att det kan vara idé att se över om man kan minska på kontrollen av upphandlingar genom exempelvis ramavtal och istället ge olika aktörer större möjligheter till större och bredare samarbete samt att involvera de boende tidigt i processen.

7.3 Kommunikation med boende ger delaktighet

Att arbeta i någon annans hem är en speciell situation som kräver vissa personliga egenskaper hos den enskilde hantverkaren. Boendet betyder mycket för de flesta av oss och därför återkommer många av de intervjuade till behovet av att visa respekt för det privata. Det handlar om att både fastighetsägaren och hantverkaren måste ha en god kommunikation med de boende. Dels för att arbetet i bostaden ska fungera smärtfritt, att man blir insläppt i lägenheten och för att de boende ska bli involverade på ett positivt sätt i arbetet. Kommunikationen från fastighetsägaren om projektets fortskridande, syfte och slutmål är också mycket viktigt eftersom det handlar om att skapa rätt förväntningar hos de boende i området om slutresultatet. Många intervjuade pekar på vikten av dialog, information och kommunikation för att skapa rätt sammanhållning mellan boende, fastighetsägare och utförare.

7.4 Helhetssyn med sociala aspekter i åtanke

Som tidigare diskuterats i rapporten är det viktigt att ha ett helhetsperspektiv när man planerar och utför ett renoveringsprojekt. Om vi definierar att ett projekt blir framgångsrikt utifrån samhällsnytta är det centralt att se med andra glasögon än

de rent ekonomiska. Risken är annars att segregationen ökar och samhället blir allt mer divergerat. Detta har berörts tidigare i rapporten och visar vikten av att ta de sociala aspekterna i beaktning för att ett projekt ska bli framgångsrikt, i alla fall om kriteriet att folk vill, och har möjlighet att bo kvar, ska uppfyllas. Som tidigare nämnts finns det två sätt att göra det möjligt för de boende att bo kvar även efter renoveringen. Det ena är att erbjuda olika renoveringsalternativ där de boende har möjlighet att välja ett alternativ som inte innebär någon vidare hyreshöjning. Det andra är att istället att höja de boendes inkomster. Det senare är svårt att se hur fastighetsägare och entreprenör ska kunna medverka till i ett längre perspektiv. Det man kan göra inom ramen för ett förnyelseprojekt är att stärka de boendes självkänsla, genomföra aktiviteter som ökar kommunikationen med de boende och påbörjar en integrationsprocess. Viss medverkan av de boende i processen föreslås och den goda effekt detta skulle kunna innebära är att tidigare isolerade invånare får en bättre kontakt med det svenska samhället, myndigheter etc. Ett framgångsrikt exempel på sociala aspekter är Hammarkullen i Göteborg. Där har en grupp forskare studerat området som lärande lab - där man utvecklar en modell för hållbar renovering som tar hänsyn till miljömässiga, sociala och ekonomiska aspekter där man bland annat även anställt ungdomar för att hjälpa till med den sociala inventeringen, vilket enligt utsago har fungerat utmärkt. Det som många av de intervjuade annars poängterar är just att ett helhetsgrepp med tidig involvering av de boende för att skapa en gemensam vision gör att projektet blir framgångsrikt och hållbart över tid. Man menar också att det är viktigt att lyfta blicken och se det som en kontinuerlig förvandlingsprocess och inte som ett tidsbegränsat projekt.

En del av de intervjuade anser att involvering och delaktighet är lika viktigt oavsett bostadsområde, medan andra menar att det visst är viktigare då många i dessa områden inte engagerar sig i samhället på annat sätt och där delaktighet vid ett renoveringsprojekt blir viktigt ur ett inflytelseperspektiv också. Valdeltagandet är ofta lågt i dessa områden och en intervjuad menar att det dessutom är viktigt ur en demokratisk synpunkt med delaktighet och inflytande så att dessa människor kan komma till tals. I samband med renovering finns det ofta mycket att vinna på att involvera de lokala förvaltarna då dessa ofta har en god relation till de boende. Hos de som arbetar lokalt finns ofta en god social kompetens där de också känner de boende, vilket underlättar de boendes delaktighet.

7.5 Teknisk inventering

Många av de intervjuade menar att en ordentligt gjord teknisk inventering är grunden till ett framgångsrikt renoveringsprojekt. Det är viktigt att ta sig tid till att noggrant och metodiskt undersöka fastighetens förutsättningar för att inte byta ut material och dylikt i onödan utan identifiera vad som kan behållas och tas tillvara. En del menar att det är viktigt att inte förändra fastigheten för mycket i samband med renoveringen utan att identiteten och det kulturhistoriska värdet kan behållas. Det är således viktigt att ta tillvara på de arkitektoniska och kulturhistoriska värdena. Andra föreslår att man utöver den tekniska inventeringen också gör en social inventering, däribland vad de boende har för betalningsförmåga, åsikter och vilka tillval som önskas. I många fall tycker nämligen det boende om sitt boende och sin miljö och delar inte alltid utomstående åsikt att området är fult eller tråkigt.

Den tekniska inventeringen har ett annat och viktigt syfte. Det handlar om att få en grundlig genomgång av byggnadens fysiska och tekniska förutsättningar för att man under processens gång ska slippa överraskningar i form av dolda fel i byggnaden, vilket kan medföra fördyringar eller att renoveringsprocessen stannar upp. Har man ett korrekt och komplett underlag i form av en konstruktionsritning, är det lättare för entreprenören och dess underentreprenörer att sätta ett pris på sin del i projektet. Risken minskar att man behöver lägga in en sk riskmarginal för att kompensera sig för oväntade händelser. Således bör en upphandling av entreprenaden föregås av en väl genomförd analys av projektets förutsättningar tillsammans med en uppdaterad och korrekt konstruktionsritning.

8. Konkurrenssituation

- Ett branschfenomen.
- Större risker minskar intresset för att lämna anbud på renovering.

8.1 Tillgängliga företag och entreprenörer

Som redovisades i ett tidigare avsnitt uppger en tredjedel av de intervjuade fastighetsbolagen att de har fått skjuta upp planerade underhållsåtgärder på grund av brist på tillgängliga entreprenörer. De bedömer också att problemen har ökat de senaste åren, vilket även andra aktörer inom branschen vittnar om. Bostadsrättsföreningar som intervjuats upplever samma fenomen och har fått skjuta upp planerat underhåll. Dock menar de att konsekvenserna av framskjutet underhåll inte blir lika allvarliga som man tror det blir för hyresrätter, då underhållet i en bostadsrättsförening ofta sker med relativt jämna mellanrum och därmed inte hinner bli lika eftersatt. Även byggentreprenörer märker av svårigheterna att finna underleverantörer och hantverkare med rätt renoveringskompetens. De framhåller att läget har blivit allt mer ansträngt och att det inte var lika svårt för ett par år sedan. Bristen på tillgängliga aktörer förklaras dels av att bristen på entreprenörer generellt i byggbranschen är stor men också av att många aktörer lockas till nyproduktion då det är mer lönsamt hos utförarledet. Dock menar en intervjuad att det också leder till större konkurrens, vilket skulle öka incitamenten till att verka inom renovering. En arkitekt anser att det är tryggt att arbeta med renovering inom miljonprogrammet, detta eftersom det ger en stor efterfrågan och en jämn bas i verksamheten och ägarna är måna om sina hus. Dock menar man att det inte är lika lönsamt som nyproduktion.

8.2 Svårigheter att få in anbud

Av de intervjuade uppgav nästan hälften av de intervjuade att de upplever svårigheter att få in anbud i samband med upphandling av renoveringsprojekt något som bostadsrättsföreningar också vittnar om. Man upplever generellt konkurrensen som dålig och många aktörer skulle önska att få in fler anbud. Många menar dock att detta inte är isolerat till renoveringsprojekt utan att det är ett utbredd fenomen i hela byggsektorn och att situationen har förvärrats de senaste åren. Vissa förklarar situationen med att färre entreprenörer vill arbeta med renovering jämfört med nyproduktion, eftersom det är kopplat till större risker och svårare att beräkna. Orsaker till detta skulle kunna vara bristfälliga handlingar från beställarna. De intervjuade entreprenörerna upplever att uppdragsgivaren inte alltid har kunskap om vilka åtgärder som krävs, vilket ytterligare kan försvåra framtagandet av anbud.

Nyckelfaktorn är erfarenhet hos beställare och utförare. Att "ha varit med förr" ger en god insikt och förståelse för vad som kommer att behövas göras i fastigheten och för att kunna uppskatta tidsåtgång och pris.

9. Teknisk utveckling och digitalisering

- Beräkning, analys, visualisering, informationsspridning och effektivare drift

9.1 Nya krav och möjligheter som den tekniska utvecklingen för med sig

Den tekniska utvecklingen inom byggbranschen, där digitalisering lyfts fram som en särskilt viktig faktor, har stora möjligheter att effektivisera såväl drift och underhåll som byggprocessen. De nya möjligheterna ställer samtidigt krav på att såväl utförare som fastighetsägare håller sig uppdaterad om vilka tekniska framsteg som görs i branschen. Här menar flera att det är viktigt att bilda team med både yngre och äldre förmågor där de unga i större utsträckning tar till sig ny teknik och de äldre istället har en gedigen erfarenhet och förståelse för byggnadsteknik. En god riskbedömning är också något som lyfts fram i sammanhanget då de intervjuade menar att det är ännu viktigare i takt med teknikens framsteg. Det finns dock de som menar att den tekniska utvecklingen inte ställer några nya krav på de som arbetar med renovering, eftersom det är den gamla kunskapen om konstruktion och material som är central.

Det finns en risk för att digitaliseringsbegreppet inte får tillräckligt stort utrymme i utbildningarna om lärare och utbildare inte själva är tillräckligt insatta i den nya tekniken. Risken är dels att detta minskar intresset för utbildningarna, dels att de utexaminerade inte har adekvata kunskaper i förhållande till den verklighet som de sedan möter. Det är viktigt att byggbranschen inte uppfattas som omodern i jämförelse med tex industri- och tjänstebranscherna.

9.2 Digitalisering och dess möjligheter

De intervjuade pekar på stora möjligheter när det gäller digitalisering. Man ser exempelvis stora drift- och energieffektiviseringsmöjligheter genom internet-of-things och uppkoppling av fastigheten. Dock menar man att det finns stora utmaningar med att införa tekniken i befintliga byggnader och att det är en mer komplicerad process jämfört med att integrera funktionerna i nybyggnadsprojekt. Andra möjligheter med digitalisering är visualisering och förbättrad mängdberäkning av material i samband med renovering. Informationsspridning i realtid där alla inblandade får samma underlag och information om byggnadens status och projektets framskridande är andra exempel på möjligheter. Konsulterna gynnas också med olika hjälpmedel för beräkning och analys.