

Totaløkonomi – et spørgsmål om værdi og kvalitet?

Interessen for totaløkonomi afhænger af, om bygherren er en Byg og Forsvind-bygherre, Udlejnings-bygherre eller Domicil-bygherre. Især Domicil-bygherren og delvist Udlejnings-bygherren kan have glæde af totaløkonomiske værktøjer som støtte. De færreste værktøjer kan dog synliggøre værdi og kvalitet tilstrækkeligt, viser en nordisk workshop.

*Kim Haugbølle og Ernst Jan de Place Hansen
By og Byg (Statens Byggeforskningsinstitut)*

I de seneste 20 år har de nordiske lande forsøgt at implementere totaløkonomi i byggeprojekter. Dette har resulteret i en række gode resultater, men det er ikke lykkedes at implementere totaløkonomi bredt i byggesektoren, fordi der tidligere har været for lidt fokus på bygherrens og driftsherrens behov. I konsekvens heraf tog en række nordiske aktører initiativ til et netværk, som samler alle de væsentligste kræfter inden for totaløkonomi i hele Norden (se faktaboks 1).

Netværket har foreløbig afholdt 3 af i alt 6 nordiske workshop (se faktaboks 2). Den første workshop gjorde status over metoder, nøgletal, værktøjer og netværk i hvert af de fem nordiske lande. Den anden workshop konstaterede, at rollen som byg- og driftsherre er under forandring som følge af fire tendenser. For det første skal de offentlige bygherrer fungere på markedsvilkår. For det andet bliver bygherrens evne til at håndtere de ofte modsatte krav og aktører i byggeprocessen stadig mere kritisk. For det tredje er det blevet nemmere at sammenligne rentabiliteten af investeringer i byggeri med Dansk Ejendomsindeks. For det fjerde er brugernes adfærd afgørende for driften af en ejendom. Tendenserne gælder dog ikke alle typer af bygherrer:

- Domicil-bygherren vil oplagt kunne drage nytte af totaløkonomiske overvejelser.
- Udlejnings-bygherren kan eventuelt drage nytte af totaløkonomiske overvejelser, fx til at synliggøre lejernes og udlejerens modsatte interesser.
- "Byg & Forsvind"-bygherren kan næppe forventes at have incitamenter til at tænke totaløkonomisk.

Bygherrenes mulighed for at handle totaløkonomisk afhænger bl.a. af, at der eksisterer anvendelige værktøjer. Den tredje workshop præsenterede derfor en række værktøjer. Figur 1 giver en oversigt over forskellige typer af værktøjer, der kan anvendes undervejs i en byggesag til dels at vurdere byggeriets kvalitet dels at vurdere de (totaløkonomiske) udgifter.

Figur 1. Typer af værktøjer.

Side 2 af 1

	VALUE	for	MONEY
Investering	Markedsanalyser		Cash flow analyser
Byggeproces	Kvalitetssikring		Totaløkonomi
Drift og vedligehold	Brugertilfredshedanalyser		Facility management

Det er imidlertid påfaldende, hvor lidt disse forskellige typer af værktøjer er blevet integreret med hinanden. Deltagerne i workshoppen diskuterede det problematiske i, at de fleste totaløkonomiske værktøjer overvejende fokuserer på udgifterne uden samtidig at tydeliggøre kvaliteten eller fremhæve værdien af en bygning. Med andre ord: Hvordan kan man vide om man får "value for money", hvis kvaliteten ikke kan sammenlignes direkte i de eksisterende værktøjer?

Mens værktøjerne – men ikke nødvendigvis datagrundlaget – til at vurdere de økonomiske konsekvenser af forskellige løsninger er forholdsvis veludviklede, er det samme ikke tilfældet for vurderingen af kvalitet. Bygherrens kendskab til og forståelse for kundens værdier er imidlertid afgørende for at kunne yde kvalificeret rådgivning og træffe hensigtsmæssige valg. Der ligger derfor en stor udfordring i at udvikle værktøjer, som kan sammenligne kvaliteten og de totaløkonomiske konsekvenser af forskellige løsninger.

Faktaboks 1. Beskrivelse af det nordiske netværk.

Det nordiske netværk er etableret som led i projektet "LCC for byggverk", der er delvis finansieret af Nordisk Industrifond. Netværket udveksler erfaringer og vurderer muligheden for at etablere en fælles nordisk model for totaløkonomi, der kan skabe grundlag for fælles definitioner, nøgletal og IT-værktøjer. Erfaringsudvekslingen sker især i forbindelse med to årlige nordiske workshopper, som afholdes på skift i de nordiske lande i perioden 2002-04.

Netværket er åbent for nye interesserede, der kan afse tid til to halvdags møder i det danske netværk, og to heldags nordiske workshopper pr. år.

For nærmere oplysninger om projektet: Se www.by-og-byg.dk eller www.lcc-bygg.com.

Faktaboks 2. Temaer for de seks nordiske workshopper.

Tidspunkt	Sted	Tema
10. juni 2002	Norge	Åbning: State-of-the-art
18. november 2002	Danmark	Bestillerrollen: Bygherre/driftsherre, erfaringer, behov
19. maj 2003	Finland	IT-værktøjer: Metode, risiko/usikkerhed, gevinst
10. november 2003	Sverige	Miljø: Miljøøkonomi, nøgletal
Forår 2004	Island	Levetider: Faktormetode, dokumentation
Efterår 2004	Norge	Afslutning: Resultater, slutrapport