

**INNSTILLING
FRA ARBEIDSGRUPPE
BYGGEKOSTNADER**



Oslo, 3. februar 2004

INNHALDSFORTEGNELSE

1.	INNLEDNING	3
2.	SAMMENDRAG OG KONKLUSJONER.....	5
3.	BAKGRUNN FOR OPPRETTELSE AV ARBEIDSGRUPPEN	6
3.1.	Nærmere om utredningene	6
4.	NOEN UTVIKLINGSTREKK – EMPIRI.....	8
4.1.	Byggekostnadene og boligprisene.....	9
4.2.	Produktivitetsutviklingen	10
4.3.	Innovasjon	11
4.4.	Byggefeil og –skader.....	11
4.5.	Kundekompetansen	13
4.6.	Tomter og regelverk	14
5.	VURDERINGER OG ANBEFALINGER.....	15
5.1.	Målsettinger.....	15
5.2.	Program	16
5.3.	Forslag til mandat for programmet.....	17
5.4.	Forprosjekter og forarbeider i 2004	19
5.5.	Finansiering.....	19
5.6.	Tiltakene.....	20
Vedlegg 1 ERFARINGER FRA ANDRE LAND		
Vedlegg 2 RELEVANTE ARBEIDER		
Vedlegg 3 TIDLIGERE PROGRAMMER		

1. INNLEDNING

Med utgangspunkt i stadig økende boligpriser og byggekostnader, tok Kommunal- og regionalminister Erna Solberg sommeren 2003 initiativ til å opprette en bredt sammensatt arbeidsgruppe. Statsråden understreket at det er et mål for regjeringen at det skal bli lettere å etablere seg på boligmarkedet, og at lavere byggekostnader er et første skritt på veien til å redusere boligprisene.

Arbeidsgruppen fikk i oppdrag å vurdere tiltak og form for samarbeid for å få ned veksten i byggekostnadene og øke effektiviteten i næringen. Gruppen ble konkret utfordret på å vurdere behovet for en norsk versjon av den engelske modellen for samarbeid mellom næring og myndigheter - Rethinking Construction.

Arbeidsgruppen har bestått av følgende representanter:

Prosjektleder Mariann Jodis Blomli, Kommunal- og regionaldepartementet

Avd dir Hans Jacob Neumann, Miljøverndepartementet

Seniorrådgiver Einar N. Ruud, Nærings- og handelsdepartementet

Direktør Olav Berge, Statens Bygningstekniske Etat

Adm dir Frank Henning Holm, Byggforsk

Regiondirektør Fatma Bhanji Jynge, Husbanken

Adm dir Per Jæger, BNL /Boligprodusentene

Advokat Trygve R. Bjercke, KS/Bærum kommune

Direktør Pål Tronstad BNL/Skanska

Rådgiver Dag Rune Arntsen, NBBL

Juridisk rådgiver Rune Vordahl, Forbrukerrådet

Gruppen har avholdt fem møter og foretatt en studiereise til Sverige, Danmark og England. I alle disse landene har myndigheter og byggenæring sammen tatt initiativ for blant annet å bedre næringens produktivitet, jf nærmere omtale i Vedlegg 1. Representanter fra arbeidsgruppen har deltatt på det svenske Byggkostnadsforums konferanse i Stockholm oktober 2003. Det er blitt avholdt bilaterale møter mellom prosjektleder/KRD og enkeltrepresentanter i arbeidsgruppen. Gruppen var også invitert til møte i "Forum for innovasjon i BAE-næringen" ved presentasjonen av STEP-rapporten "Bare plankekjøring? Utvikling av en overordnet innovasjonsstrategi i BAE-næringen". Arbeidsgruppen har også fått bistand fra Husbanken og Per Ola Ulseth, Skanska. Politisk rådgiver Roger Iversen, Kommunal- og regionaldepartementet, har ledet samtlige ordinære møter avholdt i gruppen.

Gruppens vurderinger baserer seg på norske utredninger og rapporter, erfaringer fra tidligere relevante prosjekter samt internasjonale erfaringer.

Arbeidsgruppen har valgt å løse oppdraget ved å:

- a) Foreslå et organisatorisk grep for samarbeid mellom næring, myndigheter og eventuelt andre berørte parter
- b) Definere et overordnet mandat for samarbeidet

I denne rapporten redegjør vi for våre vurderinger og forslag til tiltak.

Oslo 3. februar 2004

Mariann Jodis Blomli
leder

Hans Jacob Neumann

Einar N. Ruud

Olav Berge

Frank Henning Holm

Fatma Bhanji Jynge

Per Jæger

Trygve R. Bjercke

Pål Tronstad

Dag Rune Arntsen

Rune Vordahl

2. SAMMENDRAG OG KONKLUSJONER

Det har lenge vært målt høy vekst i byggekostnader og boligpriser her i landet. Byggenæringens produktivitetsutvikling har også vist seg svak. Her ligger det utfordringer for boligmarkedet, både i forhold til forbrukere, aktørene i byggenæringen og samfunnet som helhet. Et felles mål bør være å bygge med god kvalitet til lavest mulig kostnad for den enkelte og samfunnet.

Boliginvesteringer er normalt den største investering husholdningene foretar. Bygge-, anleggs- og eiendomsnæringen representerer en stor del av verdiskapningen og sysselsettingen i landet. Kvalitet og kostnader i tilknytning til boliger og bygg er av avgjørende betydning for enkeltindividenes trivsel og levekår.

Når arbeidsgruppen har vurdert tiltak og organisering av et formalisert samarbeid, har det vært sentralt at interessene både til forbrukere og næring blir ivaretatt. Det er en samlet arbeidsgruppe som stiller seg bak vurderingene og forslagene i denne innstillingen.

Arbeidsgruppen har funnet det nødvendig å konsentrere innsatsen om tiltak der det er gode utsikter til måloppnåelse. Gruppen mener det bør tas et samlet grep for å initiere nytenkning, effektivitet og åpenhet. Det foreslås derfor at myndighetene, næringen og andre i samarbeid oppretter et femårig program. Programmet bør finansieres som et spleiselag mellom de involverte aktørene.

Det overordnede målet for dette initiativet bør være økt kostnadseffektivitet, både som bidrag til en konkurransedyktig næring og for å tilføre markedet rimelige boliger og bygg med god kvalitet. Arbeidsgruppen har utarbeidet et eget forslag til mandat for programmet.

Arbeidsgruppen har valgt å gruppere forslagene til tiltak innenfor fire kategorier: "Effektive tilretteleggings- og byggeprosesser", "Kvalitet for pengene", "Konkurransedyktig næring" og "Måling". Hensikten med en slik inndeling er å synliggjøre sammenhengene i byggeprosessene fra tidlig planlegging til ferdigstilt bolig/bygg, samt å synliggjøre både forbruker- og næringsperspektivet. Gruppen har sett det som sentralt at igangsatte og gjennomførte tiltak måles, evalueres og at kunnskaper fra disse samordnes og spres.

3. BAKGRUNN FOR OPPRETTELSE AV ARBEIDSGRUPPEN

I forbindelse med Kommunal- og regionaldepartementets arbeid med en stortingsmelding om boligpolitikken, ble det bestilt to utredninger som skulle belyse problemstillinger i tilknytning til byggekostnader. Den ene utredningen "Økt kostnadsfokus" ble levert av en intern arbeidsgruppe i Husbanken. Den andre utredningen "Initiativ for lavere kostnader i boligbygging"¹ var et samarbeid mellom ECON Senter for økonomisk analyse og HolteProsjekt.

3.1. Nærmere om utredningene

I *Husbankens* utredning framkom det at anleggskostnadene for husbankboliger økte med 82 prosent i perioden 1993-2002. Dette tilsvarer en reell kostnadsvekst på ni prosent per år. Særlig i de siste tre årene har byggekostnadene økt betydelig mer enn husholdningenes privat disponible inntekt.

Tiltak for å dempe produksjons- eller anleggskostnadene ble foreslått knyttet til økt konkurranse for å endre styrkeforholdet mellom byggherrer og entreprenører. Som et ledd i dette arbeidet ble det foreslått at Husbanken i større grad kan være en informasjonsarena for produksjonskostnader, ikke minst i forbindelse med overgangen til elektronisk søknadsbehandling i banken. Det ble foreslått mer bruk av åpne anbudskonferanser og standardløsninger. Videre ble det også foreslått at det ble satt større fokus på å redusere boligenes levetidskostnader framfor å fokusere ensidig på investeringskostnadene.

ECON/HolteProsjekt skulle beskrive utviklingen i byggekostnadene i perioden 1988-2002. Mulige markedsimperfeksjoner skulle beskrives og det skulle vurderes statlige tiltak for å dempe veksten i byggekostnadene gjennom å øke konkurransen i markedet. Utredningens funn var blant annet:

- Det er ikke funnet klare indikasjoner på svak konkurranse
- Byggekostnadsindeksen for både enebolig og blokk har utviklet seg omtrent som konsumprisindeksen
- Produktivitetsutviklingen i bransjen er lavere enn det synes rimelig å forvente
- Prisindeksen for både nye og brukte boliger har de senere år steget vesentlig mer enn konsumprisindeksen – mens boligkonsumets andel av husholdningenes totale konsum er tilnærmet uendret
- Offentlig statistikk og andre offentlige kilder er lite formålstjenlige for analyser av denne typen

ECON/HolteProsjekt presenterer fire tiltak for reduserte kostnader:

1. Økt tilbud av byggeklare tomter
2. Innovasjon og forskning
3. Nordisk samordning
4. Bedret statistikkproduksjon

Det ble foreslått at disse tiltakene videreutvikles og gjennomføres ved hjelp av hovedsakelig ett organisatorisk virkemiddel – en norsk versjon av Rethinking Construction.

¹ Rapport 23/03

På bakgrunn av analysene og forslagene i disse utredningene valgte Kommunal- og regionalministeren å invitere representanter fra byggenæringen og andre berørte parter til et frokostmøte i mai. Representantene ble bedt om å komme med synspunkter på hva som kan gjøres for å dempe veksten i byggekostnadene. Som en oppfølging av møtet besluttet statsråden å nedsette denne arbeidsgruppen som her leverer sin innstilling.

4. NOEN UTVIKLINGSTREKK – EMPIRI

En av arbeidsgruppens utfordringer har vært å finne tiltak for å redusere veksten i byggekostnadene. Begrunnelsen for dette har vært hensynet til forbruker – at boligprisene blir unødvendig høye, men også at næringen selv vil ha stor interesse av å bedre prosessene, øke produktiviteten og bli mer effektive. Fra et samfunnsøkonomisk perspektiv vil det være et gode med mer effektiv produksjon.

Omsetningen av boliger i Norge foregår i det store og hele, med noen få unntak, i et fritt marked. Dette innebærer at boligprisene bestemmes av forholdet mellom boligtilbudet og boligetterterspørselen. På den ene siden skal reduserte byggekostnader, og alt annet likt, resultere i lavere priser og økt produksjon. I hht til ECON/HolteProsjekts rapport, er det ikke funnet klare indikasjoner på svak konkurranse mellom aktørene som bygger bolig. Derfor skal man kunne forvente at reduserte kostnader skal komme kundene og forbrukerne til gode. På den annen side er det flere faktorer på etterspørselssiden som driver priser og kostnader oppover. Inntektsutviklingen hos husholdningene og større krav til kvalitet og komfort er blant disse faktorene. Det er med andre ord ikke gitt at reduserte byggekostnader vil resultere i lavere priser.

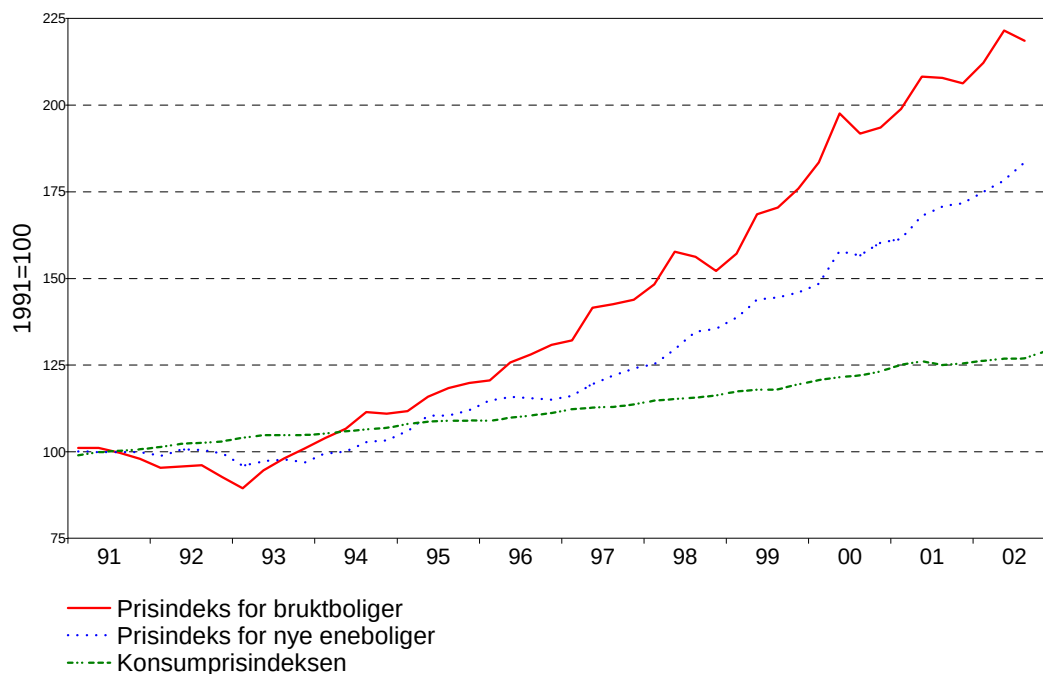
Det er også en rekke makroøkonomiske størrelser som vil påvirke utviklingen av byggekostnadene. Dette er eksogene størrelser som næringen selv ikke kan påvirke. Renter, skatt, sysselsetting og demografiske forhold er blant disse. Tiltak som gir en mer effektiv byggeprosess kan i et uheldig konjunkturbilde bli mer enn oppveid av endringer i makroøkonomiske størrelser som trekker i den andre retningen.

I dette kapitlet peker vi på noen sentrale forhold og utfordringer i tilknytning til arbeidsgruppens oppdrag.

4.1. Byggekostnadene og boligprisene

Prisene for både nye og brukte boliger har de senere år steget vesentlig mer enn den generelle prisnivået², jf figur 4.1.

Figur 4.1. Bolig- og konsumpriser. Indekser 1991=100



Kilde: SSB/ECON

Det legges ofte ulikt innhold i begrepet byggekostnader. Byggekostnadene sammen med tomtekostnadene utgjør produksjonskostnadene.

Prisindeksen for brukte boliger er en ren kvadratmeterpris og tar ikke hensyn til eventuelle standardendringer. Prisindeksen for brukte boliger reflekterer også utvikling i tomteverdiene. *Prisindeksen for nye eneboliger* er en kostnadsindeks der formålet er å måle utviklingen av kvadratmeterprisen som byggherren må betale for en ny enebolig. Som det går fram av Figur 4.1 har bruktboligprisene steget sterkere enn prisene for nye eneboliger. *Byggekostnadsindeksen*, som har til hensikt å måle kostnadsutviklingen for innsatsfaktorene, har hatt en svakere vekst enn prisindeksen for hhv bruktboliger og nye eneboliger.

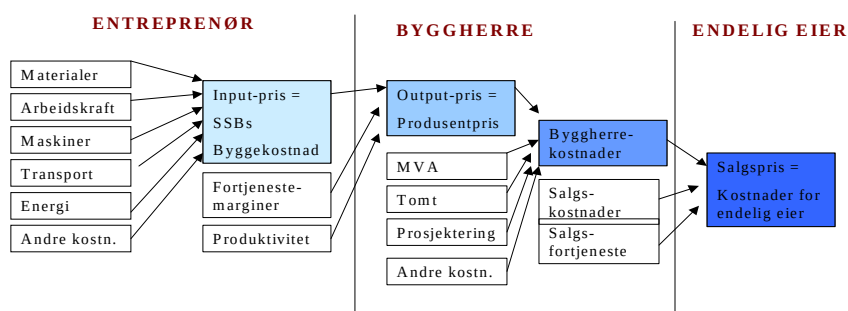
Også data fra Husbanken³ viser en betydelig sterkere vekst i produksjonskostnadene for boliger finansiert av banken enn den alminnelige prisstigningen.

Figur 4.2. på neste side illustrerer sammenhengen mellom ulike kostnadsbegreper, herunder hvilke størrelser SSBs byggekostnadsindeks bygger på.

² Vi viser til kapittel 2 for en omtale og definisjon av de ulike indikatorene.

³ Økt Kostnadsfokus. Utredning fra Husbanken, februar 2003

Figur 4.2. Sammenhengen mellom ulike kostnadskomponenter



Kilde: SSB

Kort oppsummert har prisveksten i boligmarkedet på 1990-tallet vært betydelig. Fra 1992 til 2000 steg realprisen på boliger med nærmere 80 prosent. Også produksjonskostnadene har steget sterkt, dog ikke i samme takt som bruktboligprisene.

4.2. Produktivitetsutviklingen

Byggekostnadene bestemmes av faktorprisene, produktiviteten, fortjenestemarginer, rentenivå og standarden på boligen.

Produktivitetsutviklingen i bygge- og anleggsnæringen er noe svakere enn gjennomsnittet for alle fastlandsnæringer. ECON/HolteProsjekt⁴ anslår at produktivitetsutviklingen i BA-næringen i perioden 1971-2001 var i gjennomsnitt 2,1 pst pr år mot 2,8 pst for fastlandsnæringene samlet. Særlig har produktivitsveksten vært svak fra midten av 1990-tallet. Ettersom denne næringen primært produserer varer, og det øvrige næringslivet i økende grad er dominert av tjenesteproduksjon, skulle man forventet at produktivitsveksten skulle vært høyest i BA-næringen. ECON/HolteProsjekt konkluderte i sin rapport med at produktivitsveksten var fallende med økende kapasitetsutnyttelse og stigende med økende produksjonsvekst.

Også STEP⁵ konkluderer med at produktivitsutviklingen i næringen er svakere enn i andre næringer. STEP bygger sin konklusjon på data fra Byggenæringens Landsforbund (BNL) som viser en svak utvikling i både total faktorproduktivitet og arbeidsproduktivitet siden midten av 1990-årene. STEP konkluderer med at bygge-, anleggs- og eiendomsnæringen (BAE-næringen) har store innovasjonsutfordringer knyttet til produktivitet og kvalitet.

⁴ ECON/HolteProsjekt . Rapport 23/03 Initiativ for lavere kostnader i boligbygging

⁵ STEP REPORT 21-2003. "Bare plankekjøring? Utvikling av en overordnet innovasjonsstrategi i BAE-næringen" Finn Ørstavik, Markus Bugge, Trond Einar Pedersen.

Lav produktivitet i denne næringen er for øvrig et internasjonalt problem. I Danmark har næringen hatt en fallende produktivitet i 1990-tallet.⁶

Gjennom det NFR-finansierte prosjektet "BAE-produktivitet 2005" er det satt inn betydelige ressurser for å analysere produktivitet i byggenæringen nærmere. Resultatene fra dette forskningsprogrammet vil ventelig kunne gi et empirisk og teoretisk løft omkring produktivitet i norsk BAE-næring.

4.3. Innovasjon

I et oppdrag for Norges Forskningsråd har STEP⁷ analysert sentrale innovasjonsutfordringer og viktige hindringer for innovasjon (endring) i BAE-næringen. Utførende BAE-sektor driver i liten grad FoU og innovasjon, men er landets største næring når det gjelder indirekte kjøp av FoU (dvs kjøp av produkter der FoU-kostnader utgjør en vesentlig del av produksjonskostnadene).

I følge STEP møter næringen innovasjonsutfordringer på områdene:

- Produktivitet og kvalitet
- Globalisering
- Ny teknologi og etterspørsel etter ny funksjonalitet
- Energibruk og bærekraftig utvikling
- Økt fokus på rehabilitering og bevaring

STEP hevder at bedriftene og næringens organisasjoner må spille hovedrollen i utviklingen av en overordnet innovasjonsstrategi; Det er bedriftene som må være sentrum i næringens innovasjonssystem. Men siden gevinstene knyttet til innovasjon i stor grad faller på andre enn innovatørene selv, legger STEP til grunn at det må være et offentlig ansvar å bidra til å fremme innovasjon. For å få til mer innovasjon ser STEP det som avgjørende at næringens kompetansebaser samordnes, at forskning og utdanning blir mer flerfaglig og bedre koblet opp mot den virksomhetsutvikling og de innovasjonsprosesser som skjer i næringen.

4.4. Byggefeil og –skader

NBI Prosjektrapport 163 (Ingvaldsen 1994)⁸ har påvist at 5 prosent av det årlige produksjonsvolumet i byggebransjen medgår til å utbedre skader som skyldes selve byggeprosessen ("feil prosjektering", "feil utførelse" eller "feil ved komponentene"). Videre antyder rapporten at det under produksjon påløper kostnader av en tilsvarende størrelsesorden til å rette opp åpenbare feil og mangler. Sett under ett betyr dette at ca 10 prosent av produksjonsomfanget medgår årlig til arbeid som kunne vært unngått, hvis det ble bygget "riktig første gang, hver gang". Om muligheten til en slik besparelse sier NBI-rapporten:

"...."Riktig første gang - hver gang" er et ideelt mål, - og det er langt dit. Men sikter man ikke på å bli best, blir man heller ikke blant de beste. Den erfaring som er tilgjengelig med hensyn til reduksjon av feilkostnader er knyttet til måling av

⁶ BYGGERIETS FREMTID – FRA TRADITION TIL INNOVATION". Redegjørelse fra Byggepolitisk Task Force. BY- og Boligministeriet, Erhvervsministeriet. Desember 2000

⁷ STEP REPORT 21-2003. (se note 5)

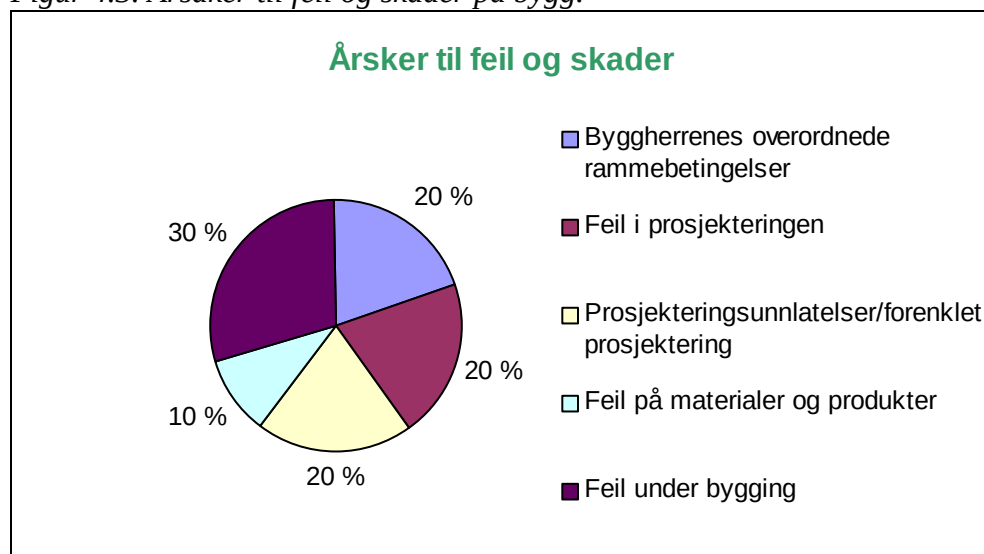
⁸ NBI Prosjektrapport 163 (1994) "Byggskadeomfanget i Norge".

kvalitetskostnader.Videre viser flere (forbedrings)prosjekter at det gjennom systematiske, forebyggende tiltak over lang tid er mulig å redusere summen av de eksterne og de interne kostnadene med 30 -40prosent. (Dette gir grunn til å tro at)en slik besparelser av byggekostnadene vil kunne oppnås over en periode på 10 -15 år".

For å lykkes med dette er det nødvendig med en høy prioritering gjennom skadeforebyggende tiltak og identifisering, prioritering og igangsetting av tiltak på tvers av næringens mange særinteresser.

Årsakene til feil og skader er mange, jf Figur 4.3.

Figur 4.3. Årsaker til feil og skader på bygg.



Kilde: NBI Prosjektrapport 163 (Ingvaldsen 1994).

Boligprodusentenes Forening gjennomførte i første halvår 2002 en undersøkelse blant sine medlemmer om feil etter overlevering av nye boliger. Undersøkelsen viste at mellom 30 og 50 prosent av boligene hadde feil eller mangler som krevde utbedring. Omfanget av skader ble vurdert å være lavere av boligbyggerne enn av boligkjøperne. Det er lekkasjer og fuktskader som er de hyppigste skadeårsakene. Disse har også de største utbedringskostnadene. Generalisert til den nasjonale boligproduksjonen innebærer utbedringsarbeidet en samlet arbeidsinnsats kalkulert til 980 årsverk.

Et betydelig omfang av byggefeil og - skader er ikke et særnorsk fenomen. Undersøkelser fra Sverige⁹ indikerer at dersom byggefeil innebærer en kostnadsøkning på ti prosent, i forhold til byggekostnaden, anses dette som et bra/akseptabelt resultat i byggebransjen. Forskingen på byggefeil påviser at feil oppstår i hele produksjonskjeden: fra bestilleren, via konsulenter, entreprenører, underentreprenører, materialfabrikanter og materialleverandører.

⁹ Bl a av Per-Erik Josephson, biträdande professor i byggnadsekonomi ved Chalmers tekniska högskola i Göteborg

I Danmark konkluderes det også med at de data som eksisterer, ikke gir et pent bilde av kvaliteten i dansk bygging. Regjeringen oppsummerer med at i de ”støttede” byggerier og ombygginger er alvorlige byggefeil anslått til 10 prosent etter et år ¹⁰.

4.5. Kundekompetansen

Den profesjonelle byggherrefunksjonen

Byggherren har det gjennomgående ansvaret for en byggesak. Gjennom avtaler med ulike parter kan deler av ansvaret overføres til andre, men som en gjennomgående regel vil byggherren måtte ta alt ansvar som ikke er klart overført til andre. Byggherren fatter beslutning om investeringen, er ansvarlig for bygningen, at det bygde oppfyller offentlige krav, for finansiering mv. Byggherren må ha et klart bilde av hva som skal oppnås og hvordan det skal skje. For å nå de målene som blir satt, må byggeprosjektet styres – dvs. påvirkes i en bestemt retning.

Utforming av en bygning vil være en avveining mellom kostnader, bygningens verdi/nytte og eventuelle inntekter. Kostnader vil både være initialkostnader og kostnader til forvaltning, drift og vedlikehold av bygningen. Verdi/nytte vil som regel knytte seg til dekking av plassbehov, funksjonelle, bruksmessige kvaliteter, tekniske, driftsmessige kvaliteter, estetiske og miljømessige kvaliteter samt tid. Gjennomføring av et byggeprosjekt eller arbeidsmetodikken vil gjelde organisasjon, prosjektplanlegging, avtaler med prosjektørene, kontraheringsformer osv.

De beslutningene som fattes i begynnelsen av prosjektet, vil i stor grad definere både kostnader og kvalitet i prosjektet. Beslutninger i en innledende fase av en prosjektutvikling, vil derfor ha stor betydning for det endelige kostnadsbildet. Byggherren og dennes prosjektorganisasjon er de enkeltgruppene som sterkest kan bidra til en reduksjon av byggskaadeomfanget.

I de fleste prosjekter er det mulig å presse byggeprisene. Dette vil stille store krav til kunnskaper og samordningsevner. Kunnskapen om hvordan man skal få dette til finnes imidlertid først og fremst blant entreprenører og leverandører og ofte ikke i tilstrekkelig grad hos dem som bestiller og skal forvalte bygningene. Husbankens erfaring er at byggherrekompetansen har minsket de senere årene¹¹. Økt kunnskap blant byggherrer om hvordan man skal gå fram for å få større innflytelse over det endelige resultat, både med hensyn til pris og kvalitet, er en mulig strategi for å kunne oppnå reduserte byggepriser. Økt kunnskap om hvordan markedet fungerer er sentralt i denne forbindelse.

Den ikke-profesjonelle sluttbruker

Med sluttbruker menes her en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i en næringsvirksomhet. Det som er viktig i denne sammenhengen er at sluttbrukeren har mulighet til å orientere seg og ta rasjonelle beslutninger i markedet. Sluttbrukeren må dyktiggjøres slik at han/hun har de kunnskaper som kreves for å påvirke prosessen, til sin egen fordel. Dette være seg pris, kvalitet eller framtidige driftskostnader på bygget.

¹⁰ Byggeriets framtid- fra tradisjon til innovation

¹¹ ”Økt kostnadsfokus” – rapport fra intern arbeidsgruppe i Husbanken.

4.6. Tomter og regelverk

Det utarbeides ikke statistikk på tomtepriser i Norge i dag, men tall fra Husbanken viser at prisen på tomt på boliger finansiert med bankens oppføringslån har økt klart de siste ti år. Noe av årsaken til denne prisveksten er at det bygges flere boliger i pressområder og nær sentrum hvor prisene på areal er høyere.

Prisen på en byggeklar tomt kan også bli høyere dersom plan- og byggesaksbehandlingen trekker ut i tid. Dette kan være et tiltakende problem jo mer sentrumsnær tomten er.

Lange planprosesser betyr økte kapitalkostnader og øker sluttprisen for de husholdningene som skal kjøpe nye boliger. En analyse fra ECON/HolteProsjekt (2003 op.cit) viser til at innføring av den nye plan- og bygningsloven (PBL) fra 1997 og økt merverdiavgift har vært vesentlige kostnadsdrivere fra offentlig sektors side. Iflg ECON/Holteprosjekt er hovedgrepet som anbefales for å øke tilbudet av byggeklare tomter en mer offensiv reguleringspolitikk og igangsettelse av infrastrukturiltak som legger til rette for boligbygging. ECON/ Holteprosjekt anbefaler ellers at kommunene i større grad inntar rollen som tilrettelegger og koordinator for andre aktører og at kommunenes incitamentsstruktur tilpasses dette. Det er for øvrig anslått¹² at merverdiavgift, anskaffelse av tomt, finans- og salgskostnader utgjør et påslag på byggekostnadene på 60-90 prosent (avhengig av tomtepris og rentenivå).

Rapporter fra ECON ”Samfunnsøkonomiske kostnader ved forsinket byggesaksbehandling”¹³ og KANEnergi AS ”Behandlingen av plan- og byggesaker. Store innsparingsmuligheter”¹⁴ analyserer kostnader og konsekvenser ved ineffektiv plan- og byggesaksprosess og saksbehandling. Det ble særlig framhevet at det er planprosessen som tar tid ved boligprosjekter.

¹² Jf f eks ECON/HolteProsjekts ”Initiativ for lavere kostnader i boligbygging”.

¹³ Utarbeidet for NHO, 1991.

¹⁴ Rapport for PBL 2000. Isachsen og Sandgren. 2001.

5. VURDERINGER OG ANBEFALINGER

Arbeidsgruppens anbefalinger må sees i lys av den store betydningen bygg-, anleggs- og eiendomsnæringen (BAE-næringen) har for den økonomiske utviklingen, fysiske og sosiale forhold. BAE-næringen står for en vesentlig del av verdiskapningen og sysselsatte i 2002 ca 300 000 personer og hadde en omsetning på ca 330 mrd kroner¹⁵. 230 000 personer er sysselsatt innenfor de i alt 45 000 BA-bedriftene (Bygg- og anlegg) som har en årlig omsetning på 270 mrd kroner, mens det innenfor forvaltning og drift av eiendommene arbeider ca 85 000 personer.

Boligbygging representerer om lag en tredjedel av aktiviteten i næringen. Bygging av yrkesbygg utgjør de resterende to tredjedeler. I miljørammen omtales næringen gjerne som ”40 prosent-næringen”: BAE-næringen står for 40 prosent av samlet energiforbruk i Norge, står for 40 prosent av avfallsproduksjonen, bruker 40 prosent av materialene og står for 40 prosent av det totale CO₂-utslipp.

Boliginvesteringen er den største investering enkeltindividet normalt foretar seg. Drøye 75 prosent av oss eier egen bolig og står, enten direkte eller indirekte, ansvarlig for drift og vedlikehold av egne boliger og bygg. Uavhengig av eieform er det imidlertid avgjørende at *kvaliteten* på bolig- og bygningsmassen er god.

Gjennomgangen i Kapittel 4 viser at det på en rekke områder vil være nyttig å strekke seg etter bedre løsninger. Regjeringen har en visjon om at Norge skal være et av verdens mest nyskapende land og at Norge på viktige områder skal ligge i tet internasjonalt med hensyn til kunnskap, teknologi og verdiskaping. Etter arbeidsgruppens vurdering er det derfor viktig at BAE-næringen legger økt vekt på forskning og innovasjon. Gruppen finner det positivt at næringen allerede har satt dette på dagsorden.

I et arbeid som skal foreslå tiltak for å redusere veksten i byggekostnadene, gi mer effektive byggeprosesser og, som også på sikt, skal bidra til at det blir lettere å etablere seg i boligmarkedet, mener arbeidsgruppen det blir viktig å fokusere på områder der det med rimelig sikkerhet er mulighet for måloppnåelse. Arbeidsgruppen mener det er ønskelig å ta et samlet grep for å initiere nytenkning, adferdsendringer og innovasjon. Det er en samlet arbeidsgruppe som anbefaler innsatsområdene og tiltakene presentert under.

5.1. Målsettinger

Til grunn for et videre formalisert samarbeid mellom næring, myndigheter og andre aktører har arbeidsgruppen valgt å definere følgende målsettinger:

Overordnet mål:

Økt kostnadseffektivitet som skal gi en mer konkurransedyktig næring og gi rimelige boliger og bygg med god kvalitet

¹⁵ Opplysninger fra BNL – ”BNLs 10 på topp saker 2003” (desember 2003).

Hovedmål:

- Mer effektive byggeprosesser
- En mer konkurransedyktig, innovativ og bærekraftig norsk byggenæring
- Kompetanseheving og adferdsendring hos alle aktører i verdikjeden

5.2. Program

Arbeidsgruppen anbefaler at det tas et organisatorisk grep gjennom et program, der BAE-næringen, myndighetene og andre aktører i markedet i samarbeid skal søke å møte utfordringene med høye byggekostnader, lav produktivitetsutvikling og høye boligpriser. Implisitt i målformuleringene gitt i kapittel 5.1 ligger det at både kunder, næring og samfunnet som et hele skal tjene på innsatsen. Kundene skal kunne forvente at riktig vare blir produsert til rett tid, til en kostnadsriktig pris og til god kvalitet.

Programmets varighet bør være på minst fem år. Gruppen går inn for at et slikt program bør søkes etablert fra 2005.

Gruppen foreslår at det nedsettes et styre og at styret ansetter en programleder på heltid. Programmets styre bør bestå av 5-7 personer med bakgrunn fra BAE-næringen, forbrukersiden, bestillere, forskningsmiljøer. Vi anbefaler at både programleder og styre har evne til innovativ tenkning og implementering, har høy kompetanse, god forankring i og kunnskap om næringen, er engasjerte og ønsker endring. Programleder vil være en nøkkelperson i forhold til programmets daglige drift og skal dermed se til at tiltak iverksettes og implementeres, mål nås osv.

Arbeidsgruppen ønsker at programmet skal være et dynamisk organ som, om ønskelig, kan omstille seg underveis. Gruppen har valgt å identifisere noen innsatsområder det er ønskelig å arbeide videre med samt foreslå en del tiltak¹⁶ innenfor disse. Innsatsområdene har vi gruppert i fire kategorier:

1. Effektive tilretteleggings- og byggeprosesser
2. Kvalitet for pengene
3. Konkurransedyktig næring
4. Måling

Tiltak iverksatt innenfor disse kategoriene kan ha ulik varighet og karakter. Det foreslås at programleder/styre skal sørge for at erfaringer fra prosjektene videreformidles til andre. Det kan være nyttig å utpeke noen ”kategoriansvarlige” som fungerer som mellomledd mellom prosjektene og programleder/programstyre. Det bør også vurderes å opprette egne møteplasser og arbeidsgrupper innenfor kategoriene. Programmet vil måtte definere nærmere sammensetning og organisering av disse gruppene.

Arbeidsgruppen foreslår at programmet skal fungere som et kunnskapsoverføringsorgan, møteplass, medfinansierer mm til nye prosjekter. Programmet skal også være en ”think tank” og fungere som ”postkasse” for relevante innspill. Det er tidligere gjort flere større arbeider i Norge på områder som har direkte relevans til byggekostnadene og næringens prestasjoner¹⁷.

¹⁶ Presenteres nærmere i 5.6.

¹⁷ Jf omtale i Vedlegg 2 og 3.

Arbeidsgruppen er av den oppfatning at vi i det videre må trekke på erfaringene fra disse prosjektene.

Arbeidsgruppen anbefaler at programmets styre rapporterer til statsrådnivå i KRD.

5.3. Forslag til mandat for programmet

Programmet skal, ved bruk av ulike tiltak, legge til rette for kostnadseffektivitet i byggingen og en mer produktiv og konkurransedyktig norsk BAE-næring. Gevinstene av innsatsen skal også komme kunder og samfunnet for øvrig til gode.

Programmet skal ha et gjennomgående forbrukerperspektiv i de tiltak som blir iverksatt. Dette kan blant annet skje gjennom produksjon av nøktern og saklig publikumsinformasjon.

Hovedvekten av programmets innsats skal legges på bolig.

Lavere kostnader skal verken gå på bekostning av kvalitet eller føre til høyere forvaltnings-, drifts- og vedlikeholdskostnader i bolig eller bygg.

Programmet skal bidra til kompetanseoverføringer både vertikalt og horisontalt i byggeprosessenes verdikjeder og i de ulike tiltakene som initieres under programmet.

Programmet skal aktivt bidra til adferds- og holdningsendringer hos partene i verdikjeden.

Tiltak for økt samarbeid og bedre samspill i byggeprosessene – og dermed økt gjennomsiktighet og åpenhet vil være sentralt.

En vesentlig oppgave for programmet vil være å stimulere til implementering av den kunnskap som besittes og som tilegnes.

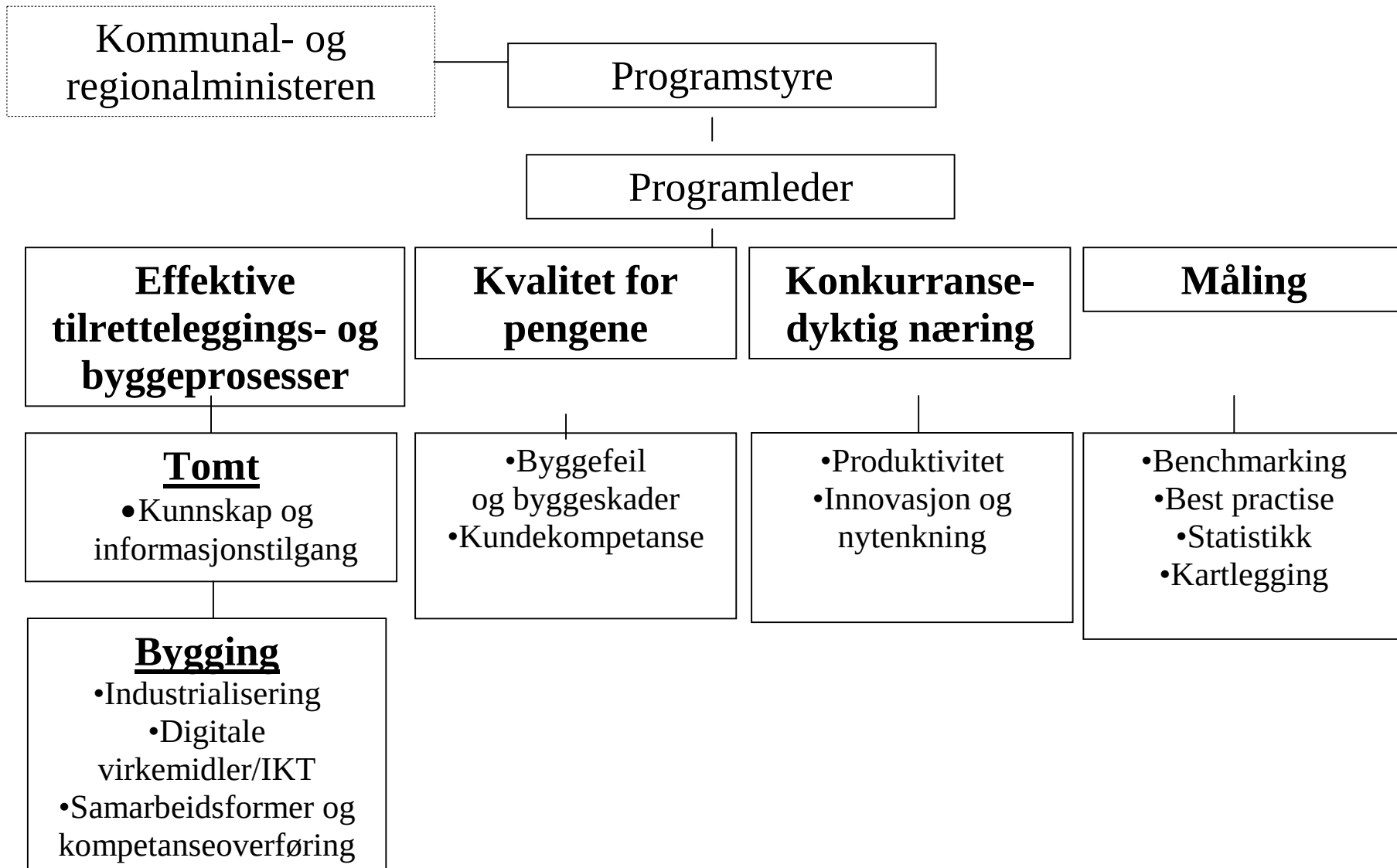
Erfaringer fra forskning, prosjekter utenlands mv skal søkes systematisert, spredd og implementert.

Utviklingen av relevante kostnadskomponenter bør følges nøye og over tid. Det skal utarbeides måleindikatorer for prosjekter som skal iverksettes. Videre bør det utvikles nøkkeltall og bedret statistikkgrunnlag på en rekke områder.

Programmet skal lage møteplasser, arrangere konferanser og se til at erfaringene fra disse møtene også spres.

Etter fire år bør programmet evalueres som grunnlag for å vurdere en forlengelse av programperioden. En første evaluering bør skje etter to år. Det skal også foretas interne og periodiske evalueringer av programmet og dets tiltak. Det bør utvikles måleindikatorer på flere av de områdene programmet retter seg inn mot.

Organisasjonskart – se neste side.



5.4. Forprosjekter og forarbeider i 2004

Arbeidsgruppen finner det hensiktsmessig at 2004 blir et år med forarbeider. For å kunne måle resultater er det nødvendig med videre analytiske og empiriske studier for å kartlegge problembildet bedre. Arbeidsgruppens innhentede erfaringer bør søkes videreført. Det må også avklares hvem som skal inngå som samarbeidspartnere i det formaliserte samarbeidet. I en kartleggingsprosess bør det vurderes om det skal foretas en bredere sammenlikning med situasjonen i andre land – også med hensyn til pågående prosjekter.

Det skal settes konkrete mål for programmet og utvikles overordnede måleindikatorer. Det har i arbeidsgruppen blitt gitt uttrykk for at det bør settes ambisiøse mål slik at aktørene har noe å strekke seg etter.

Det bør vurderes om det skal utarbeides en kommunikasjonsplan for programmet i 2004.

Arbeidsgruppen vil påpeke at det kan være et behov for bedre statistisk beskrivelse og analyse av kostnadsutviklingen på de ulike områdene av byggeprosessen, av bransjestrukturer osv før mandat defineres endelig.

5.5. Finansiering

Arbeidsgruppens vurdering av finansieringsbehov baserer seg blant annet på erfaringer fra tidligere og pågående prosjekter. ØkoBygg-programmet var også finansiert som et fem-årig program og disponerte et budsjett på ca 170 millioner kroner. Det tidligere 3B-programmets budsjett var på nær 200 millioner kroner. I Sverige har Boverkets Byggkostnadsforum alene et budsjett på 25 millioner kroner pr år.

Arbeidsgruppen finner at finansiering av program og av tiltak forutsettes skje gjennom et spleiselag mellom private aktører og myndighetene. Som et utgangspunkt foreslår arbeidsgruppen en bevilgning over programperioden på 100 millioner kroner fra offentlige myndigheter. Et tilsvarende beløp forutsettes finansiert fra andre. Slik finansiering kan f.eks. inngå som økonomiske midler, arbeidsinnsats og forskning.

Det har ikke vært innenfor arbeidsgruppens mandat å foreta egne kost-nytte-vurderinger av foreslåtte tiltak. Det foreslåtte beløpet på 200 millioner kroner (100 millioner fra myndighetene og 100 fra andre) må anses som et anslag fra gruppen og må vurderes nærmere. BAE-rådet har fått utarbeidet dokumentet "Forskning og utvikling i bygg-, anleggs- og eiendomsnæringen. Utfordringer og samfunnsgevinster" (2002). Her framkommer det at på de områdene det har vært mulig å tallfeste beløp, skal det være muligheter for verdiskapingsgevinster på 20-30 milliarder kroner årlig. Eksempelvis vil en produktivitetsvekst på 10 prosent tilsvare reduserte kostnader på 7 milliarder kroner. Gjennom tiltak for færre byggskafer kan det videre være årlige besparelser på opp til 4,5 milliarder kroner i året. Flere av utfordringene listet i dokumentet utarbeidet for BAE-rådet, er delvis overlappende med arbeidsgruppens forslag. Arbeidsgruppen vil også peke på at det i STEP-rapporten referert til i kapittel 4, foreslås at 1 promille av BAE-næringens omsetning tas ut som en avgift for å finansiere et forskningsfond blant annet for å stimulere til økt innovasjon. Om dette realiseres, vil næringen selv sette av 200 millioner kroner årlig til tiltak som i større eller mindre grad har relevans til arbeidsgruppens egne forslag.

Arbeidsgruppen har ikke prioritert forslagene. Gruppen vil understreke at det, uavhengig av finansierungsgrad, vil være nødvendig å foreta prioriteringer av hvilke tiltak som velges iverksatt gjennom programmet. Prioriteringen må gjelde både viktigheten av tiltaket, forventet effekt av tiltaket og i forhold til når et slikt tiltak eventuelt skal settes i gang i løpet av programperioden.

5.6. Tiltakene

Programmets oppgave vil være å sette i gang en rekke tiltak under satsningsområdene 1-4 presentert i kapittel 5.2. Innenfor disse satsningsområdene foreslår arbeidsgruppen følgende tiltak:

1. Effektive tilretteleggings- og byggeprosesser

Under denne overskriften anbefaler vi tiltak som både har med tomtegrunnen og med selve byggeprosessen å gjøre.

Tomt (Utbyggingsgrunn, offentlig/privat planlegging og infrastruktur)

• Kunnskap og informasjonstilgang

En vesentlig og økende andel av totalkostnadene for produksjon av nye boliger de siste tiår kan knyttes til tomt, herunder pris på råtomt og kostnader til ny infrastruktur og/eller tilknytting til eksisterende infrastruktur og kostnader til miljø og energiløsninger. Høye tomtekostnader kan spesielt observeres i pressområder med høye boligpriser. Knapphet på areal gir i seg selv høye tomtepriser. Usikkerhet og risiko knyttet til den offentlige planprosessen og planvedtak blir også en kostnad for utbyggere og boligutviklere, eksempelvis når det er investert med forventninger om byggestart og byggevolum som ikke innfris.

Usikkerhet knyttet til slike forhold øker den samlede risiko for den byggende ved utvikling av nye boligprosjekter. Arbeidsgruppen mener det kan være en sammenheng mellom manglende planlegging, samhandling og samordning mellom aktørene og de kostnader som påløper for boligbyggere/boligutviklere i forbindelse med tomt. Ideelt bør økonomi og realisme i gjennomføringsfasen for prosjektene vurderes ved planleggingen. Der utbygging betinger grunnlagsinvesteringer fra flere parter, bør alle investeringsbehov tallfestes, herunder avklaring av når og hvordan finansieringen kan finne sted. Arbeidsgruppen mener det bør være et mål at slike forhold blir kartlagt og gjort kjent for partene i byggeprosessen så tidlig som mulig. Arbeidsgruppen mener derfor at programmet bør inneholde forslag til tiltak for større kunnskap og åpenhet om kostnader til utvikling av byggeklar tomt.

Det bør være et mål at informasjon og kunnskap til, og mellom, involverte aktører vil tilrettelegge for bedre samhandlingsprosesser, og dermed større forutsigbarhet ved planlegging og utvikling av nye boliger og bygg.

Regelverk

I kapittel 4.6 refererte vi til undersøkelser fra noen år siden om kostnader og konsekvenser ved ineffektive plan- og byggesaksprosesser. Gjennom revisjoner av både plan- og bygningsdelen av plan- og bygningsloven i 2003 er det nå innført tidsfrister for saksbehandlingen.

Planlovutvalget har fremmet forslag om effektivisering av planprosessen og i hht Bygningslovutvalgets mandat skal utvalget foreta en total gjennomgang av bygningslovgivningen med sikte på forenkling. I mandatet understrekes det at enklere og raskere prosesser vil gi grunnlag for kostnadsreduksjoner for både boligprosjekter og øvrige byggetiltak.

Utbyggingsavtaler i relasjon til plan- og byggesak er under nærmere utredning og det vil bli fremmet en Odelstingsproposisjon på dette i løpet av året. Dette feltet er derfor ikke foreslått tatt med som eget tema i det videre programarbeidet.

Det er altså gjennomført en rekke tiltak i forhold til regelverket de siste årene. Flere tiltak vil ventelig komme blant annet i kjølvannet av Bygningslovutvalgets innstilling. Arbeidsgruppen mener programmet bør gi innspill til Bygningslovutvalget om forslag til regelverksendringer som vil gi kostnadsbesparelser i byggeprosessen.

Arbeidsgruppen vil understreke behovet for effektive og forutsigbare plan- og byggesaksprosesser. Når arbeidene i Bygningslovutvalget og evalueringen av byggesakserformen fra 1997¹⁸ avsluttes, bør det vurderes om programmet skal gå i en dialog med myndighetene for videre oppfølging og implementering. Det bør også vurderes om programmet skal legge opp til å gi innspill til effektiviseringsforslag og kostnadsvurderinger i forhold som har med regelverket om teknisk utforming av boliger og bygg å gjøre.

Bygging

• Industrialisering

Industrialisering innebærer en dreining fra kapital- og arbeidsintensive næringer til mer kunnskapsintensive næringer – BAE-næringen er fortsatt sterkt kapital- og arbeidsintensiv, men det vil kunne være gevinster å hente ved å bli mer kunnskapsintensiv. Det er flere aktører på utbyggersiden som for tiden engasjerer seg i nye former for prefabrikkerte boliger. Arbeidsgruppen anbefaler at programmet setter dette på dagsorden.

• Digitale virkemidler/IKT

Både norsk og internasjonal byggenæring er preget av at det store antallet aktører sliter med samarbeid og kommunikasjon i prosjektene, og oppfyllelse av egne og eksterne krav. Det ligger et stort potensial for økt effektivitet og kvalitet i byggeprosessen ved forbedring av digitale hjelpemidler og IKT.

Arbeidsgruppen mener derfor at programmet skal støtte opp under den innsatsen som gjøres for å effektivisere utveksling av informasjon, herunder å gjøre vanskelig tilgjengelig kunnskap lettere tilgjengelig i byggeprosessens ulike faser. Arbeidsgruppen mener standardisering vil kunne gi økt innovasjon. Dette vil kunne skje ved at vital kunnskap gjøres tilgjengelig i beslutningsgrunnlag for utvikling og gjennomføring av nasjonale og internasjonale prosjekter. Norges aktive deltakelse i utviklingen av internasjonale standarder vil også gi grunnlag for økt konkurransekraft i norske utviklingsmiljøer. Det vises også til BIT-Byggs¹⁹ mål om å sikre at IFC-standard²⁰ best mulig understøtter våre norske behov, at produktdata blir tilgjengelig på et felles standardisert format og at utviklingen av eHandel²¹ i boligbyggingsprosessen stimuleres.

¹⁸ Jf omtale av forskningsprogram Byggforsk/NIBR i Vedlegg 2.

¹⁹ BIT-Bygg, som støttes av Innovasjon Norge, har som mål å sikre gjenbruk av informasjon i byggenæringens verdikjede. Det innebærer blant annet å utvikle verktøy for å sikre datakommunikasjon mellom programsystemer som i dag ikke kan kommunisere uten omfattende programmering av integrasjonsløsninger.

²⁰ IFC: Industry Foundation Classes. Dette er et klassifiseringsystem som muliggjør utveksling av informasjon mellom ulike programsystemer. Systemet etablerer en ny internasjonal standard for programmeringsformål.

²¹ eHandel er et konsept som innebærer at bedrifter som samhandler forretningsmessig organiserer og åpner sine datasystemer slik at man kan dele informasjon om f eks behov for varebestilling og fakturainnformasjon.

Et slikt arbeid innebærer at eksisterende kunnskaper og erfaringer må systematiseres og bearbejdes. Videre må det tilrettelegges for implementering og bruk av slik systematikk i byggenæringen.

I henhold til utredningen "Samspillet i byggeprosessene 1996-1999. Sluttrapport" representerer 30 prosent av byggekostnadene kommunikasjon fra første kontakt mellom kunde og utvikler til ferdig bygg. Samme informasjon legges inn i gjennomsnitt syv ganger i ulike systemer. En satsning på bedre IKT-kommunikasjon kan forsiktig anslås til å representere et innsparingspotensiale på 3 % av byggekostnadene. Dette betyr ca 1 milliarder kroner i besparelse på nye boliger.

• Samarbeidsformer og kompetanseoverføring

Arbeidsgruppen mener tiltak for økt samarbeid og bedre samspill i byggeprosessene vil være sentralt i det videre arbeidet.

Samarbeid og konflikter

Arbeidsgruppen finner at ulike former for offentlig – privat samarbeid i mange tilfeller kan være hensiktsmessig. Det bør vurderes å i større grad stimulere til slikt samarbeid. Det vil her være viktig at store kunder, både offentlige og private, er gode bestillere og krevende kunder.

Konflikter driver kostnader. Arbeidsgruppen mener omfanget av konflikter må søkes redusert. Å etterstrebe mer samarbeid i hele verdikjeden blir viktig. Kontraktsregimet bør bli mer samarbeidsorientert.

Kompetanseoverføringer

Aktørene på byggemarkedet utgjør – hver for seg - en stor kunnskapsbase. Innhentet kunnskap og kompetanse blir ofte selskapsintern kunnskap. Ofte blir det til og med prosjektintern kunnskap alene. Arbeidsgruppen mener det bør stimuleres til økt utveksling av kunnskap på tvers i næringen – og i all hovedsak er det næringen selv som må sørge for dette.

Næringen er stor og spredt, og det vil være en utfordring å finne mekanismer som får aktørene til å endre adferd. Erfaringer fra tidligere prosjekter er at kunnskapsformidlingen ikke når langt utover dem som er direkte involvert i prosjektet. Et tiltak kan være å arrangere møteplasser for næringen, forskningen og andre – både på nasjonalt og regionalt nivå.

Arbeidsgruppen mener det vil være nyttig å studere nærmere arbeid som er på gang i regi av Byggkostnadsforum i Sverige, og også i Danmark mht å sikre kunnskapsoverføringer fra ledd til ledd i byggeprosessen – og også mellom prosjekter.

2. Kvalitet for pengene

Under dette punktet trekker vi fram tiltak som skal ha en direkte nytte for sluttbrukeren.

• Byggefeil og skader

Arbeidsgruppen mener det kan være aktuelt å analysere skadene, både med hensyn til hvor skader oppstår, hva slags skader som oppstår samt foreta kost/nytte-vurderinger av tiltak. BA-næringen bør selv utvikle strategier for å prestere bedre og sørge for at disse implementeres.

Beregninger foretatt for BAE-rådet²² anslår at det kan være besparelser opp til 4,5 milliarder kroner årlig ved å utvikle ny kunnskap og metoder for forbedringer av produksjonsmetoder, færre utbedringsarbeider etc.

- **Kundekompetanse**

Arbeidsgruppen mener det bør iverksettes tiltak for økt bestillerkompetanse – for private så vel som offentlige bestillere av bolig og bygg. Mer krevende kunder, profesjonelle så vel som ikke-profesjonelle, vil bety at entreprenører og andre utøvende aktører vil måtte prestere bedre – både med hensyn til kvalitet og i forhold til tidsrammer.

Arbeidsgruppen viser blant annet til tiltak i Danmark der staten går foran som godt eksempel som byggherre.

For at sluttbrukeren skal bli kompetent til å ta de riktige valgene, mener arbeidsgruppen det er behov for bedret kunnskap på både den profesjonelle og ikke-profesjonelle sluttbrukersiden.

3. Konkurransedyktig næring

Tiltakene her gjelder selve BAE-næringen og dens prestasjoner.

- **Produktivitet**

Forbedringer i produktiviteten i BAE-næringen kan få store, positive konsekvenser for innenlandsk økonomisk aktivitet. Bedre produktivitsutvikling er sentralt for å få lavere byggekostnader. Beregninger foretatt for BAE-rådet²³ indikerer at en produktivitsforbedring på minst 10 prosent vil tilsvare en besparelse på over 7 milliarder kroner med dagens verdiskapning.

Arbeidsgruppen mener det initiativet næringen selv har satt i gang for økt innovasjon, kan på sikt bidra til bedre produktivitet i næringen. Initiativet bør følges opp og søkes videreutviklet. Resultatene fra forskningsprogrammet i Byggforsk – ”Produktivitet i BAE-næringen”, jf kort omtale i Vedlegg 2, bør også følges opp når det avsluttes i 2005. Mye av oppfatningene, og beslutningene, vedrørende bygge- og anleggsvirksomhet bygger på et ufullstendig data- og informasjonsgrunnlag. Produktivitsprosjektet har som sitt viktigste mål å utvikle metoder for å samle og systematisere data og annen faktisk informasjon for BA-produksjon. Hensikten er at næringen selv benytter dette til jevnt og trutt forbedringsarbeid.

Arbeidsgruppen vil påpeke at spørsmålet om produktivitet ikke bare gjelder boliger, men også næringsbygg. Å se bygg og bolig i sammenheng vil være en fordel.

Prosjektprosesser

Arbeidsgruppen mener det er viktig å etterstrebe mer effektive prosesser, både under planlegging og gjennomføring av et prosjekt. Det er således viktig å utvikle gode modeller for prosjektorganisering.

²² “Forskning og utvikling i bygg-, anleggs- og eiendomsnæringen. Utfordringer og samfunnsgevinster”. 2002.

²³ Jf fotnote 22.

- **Innovasjon og nytenkning**

Arbeidsgruppen vil påpeke at effektiv konkurranse i et marked bidrar til å fremme forbedringer og gir incentiv til å investere i innovasjonsaktiviteter. Det er derfor viktig å legge til rette for velfungerende konkurranse i markedet. Det bør vurderes om programmet skal bidra til å identifisere lover og regelverk som bidrar til unødvendig økte byggpriser. I denne sammenheng vises det til arbeid i regi av Nordisk Ministerråd der det nå utarbeides en rapport som grunnlag for en handlingsplan for økt utveksling i byggenæringen mellom landene²⁴:

BAE-næringen har selv tatt initiativ til utredninger for innovasjonsstrategier²⁵. Norges Forskningsråd har bestilt utredningen ”Bare plankekjøring” fra STEP. Arbeidsgruppen finner disse initiativene positive og anbefaler at det allerede i en forprosjektfase for programmet tas sikte på å komme i en dialog med næring og forskningsmiljøer.

4. Måling

Arbeidsgruppen er opptatt av at programmets tiltak blir målt. Måling kan foregå på flere måter og under trekker vi fram noen av dem.

- **Benchmarking, best practise, statistikk og kartlegging**

Arbeidsgruppen mener det er behov for bedre kartlegging av en rekke forhold som berører temaet byggekostnader. F eks gjelder dette på konkurranseforhold og bransjestrukturer. Byggemarkedet preges av lite transparens og i den sammenheng kan benchmarking ha betydning for å øke gjennomsiktigheten. Det er ingen utenlandske aktører inne på norsk BAE-område i dag og mangel på gjennomsiktighet kan være en viktig årsak. Det kan være nyttig å sammenlikne forholdene i Norge med andre land. En sammenlikning kan også kartlegge prosjekter som pågår og eventuelt søke samarbeid der det er nyttig og mulig.

For å klargjøre konsekvenser av tiltak relatert til produksjonsprosess og selve boligproduktet er det i arbeidsgruppen fremmet forslag om å utvikle en **boligbyggingssimulator**. En slik modell kan f eks bidra til å konsekvensutrede mulige forskriftsendringer.

Det er også i arbeidsgruppen blitt fremmet forslag om forsøksbygging. Slik bygging bør f eks vurderes på grunnlag av liknende kriterier som ble utviklet i 3B-prosjektet.

²⁴ ”Action plan for increased exchange in the building sector between the Nordic Countries and between the Nordic and the Baltic Regions and Poland”.

²⁵ ”Forskning og utvikling i bygg-, anleggs- og eiendomsnæringen. Utfordringer og samfunnsgevinster”. Utarbeidet av Byggforsk, Norges Geotekniske Institutt, SINTEF Bygg og Miljø og NTNU etter initiativ fra BAE-rådet. 2002.