

Mål

SUREURO har utvecklat praktiska ledarskapsverktyg att användas av bostadsföretag för att samordna hållbar utveckling och hyresgästmedverkan när det gäller ledning av renovering.

SUREURO utvecklar också planeringsverktyg för byggföretag, arkitekter och ingenjörer. Modeller för bättre planering av såväl formgivning som tekniskt detaljerade beskrivningar för renoveringsprojekt.

Nu kommer SUREURO – under de återstående två åren av den EU-finansierad projektet - att testa och genomföra nya, flexibla tekniska idéer för hållbar omvandling av i dag existerande bostadsområden. Resultatet kommer att bli ett unikt och nyskapande kunskapsbaserat informationssystem för den totala processen.

Nuläge

I EU:s medlemsstater finns det omkring 80 000 bostadsområden med ca 56 miljoner lägenheter som är byggda efter 1950. Ett särskilt problem är de stora bostadsområdena i Central- och Östeuropa byggda efter andra världskriget.

För närvarande är det mycket liten samordning av renoveringsstrategier och hållbarhet och inte tillräcklig medverkan från hyresgästerna. Många renoveringsprojekt fokuserar enbart på tekniska frågor och initialkostnader. CIB TG26 har exempel på detta. Viktiga deltagare i CIB TG26 är engagerade i SUREURO.

Det finns ingen samordning:

- Förbättrad kvalitet på renoverade byggnader och hållbara utförande till en rimlig kostnad;
- Flexibla disponibla utrustningar för att uppfylla den enskilde konsumentens anspråk;
- Av företagsledningsaspekter med den tekniska processen från införande till underhåll och kontroll;
- Mellan tekniska system på byggnadsnivå med tekniska system på kvartersnivå.

Det finns många produkter med hållbara egenskaper (mest för nybyggnation) men de är inte integrerade i fast byggnation och i renoveringsstrategin.

SUREURO Samarbetspartners (5:e Ramprogrammet The City of Tomorrow and Cultural Heritage)

Kalmarhem AB, Sverige	TNO, Holland
NCC AB, Sverige	Logirep, Frankrike
Vatten & Samhällsteknik, Sverige	CSTB, Frankrike
AKB Housing Association, Danmark	Delphis, Frankrike
By og Byg, Danmark	wbg Marzahn mbH, Tyskland
Byfornyelse Danmark, Danmark	IRS, Tyskland
Finnish Real Estate Federation, Finland	Sandwell MBC, England
VTT Building and Transport, Finland	BRE, England
Renova Oy, Finland	Blomstrand Consulting, Sverige
Motiva Oy, Finland	LUWOG, Tyskland
wonenCentraal, Holland	Institut Wohnen und Umwelt, Tyskland

Historia



Egentligen passerade SUREURO midterm redan för två år sedan. Att hitta metoder och system för hållbar renovering för den europeiska bostadsmarknaden var ett naturligt steg för det lilla bostadsföretaget Kalmarhem efter att de framgångsrikt genomfört en hållbar renovering i ett av sina bostadsområden.

Kalmarhems mål var att genomföra en renovering med rimlig hänsyn till energibesparing och rimlig förbättring av miljön inom samma budget och tidsram som vid en normal renovering. En tredje och mycket viktig faktor var att ge hyresgästerna inblick, information och inflytande på processen – före, under och efter renoveringen.

Samtidigt som ”Inspektoren”, bostadsområdet i Kalmar, renoverades låg Femte Ramprogrammet på EU:s och parlamentets skrivbord för en första genomgång och bearbetning. Detta var 1999.

Milstolpar/"Milestones"

Vi har levererat de milstolpar och rapporter som utlovats i vår arbetsbeskrivning. I Midterm rapporten finns en summering av milstolparna i "Executive Summary" och hela innehållet finns i kapitlet "Milestones" på CD.

Milstolpe efter 3 månader: Begreppsmässig modell.

Milstolpe 1 – bestående av en process modell i konceptform - levererades efter tre månaders intensivt arbete på CD samt publicerades på projektets intranät för intern användning. Den levererade modellen utgör fortfarande en av de viktigare strukturerna i projektet.

Milstolpe efter 6 månader: Nuläge.

Nulägesrapport från varje deltagande land och Europa i sin helhet arbetades fram. Den internationella nulägesrapporten är en viktig del av Milstolpe 2 efter sex månaders arbete.

Varje nationell grupp – Sverige, Danmark, Finland, Holland, England, Tyskland och Frankrike levererade nationella nulägesrapporter.

Dessa rapporter – tillsammans med en internationell nulägesrapport, finns att läsa på vår hemsida.

Milstolpe 3 efter 12 månader: Verktyglådor med modeller och anvisningar, färdigt utkast.

I nästa steg utvecklade vi modeller och verktyg – integrerade i "verktyglådor"

Bild 1: Milstolpe 3: SUREURO verktyglådor.



Milstolpe 4 efter 18 månader: Utvärdering av SUREURO verktyg.

Bostadsföretagen utvärderade prototyp SUREURO-verktygen som levererades på CD tillsammans med information om Milstolpe 4.

Rapporter

Vi har levererat i stort sätt allt som utlovats. De få avvikelserna beskrivs i respektive arbetsgrupps rapport.

Organisation

Ett så här stort projekt har av naturliga skäl strukturerats upp i ett antal projektgrupper, här benämnda arbetsgrupper, som ska utföra klart definierade uppgifter inom strikt lagda tidsramar, policies och kvalitetsramar. Förutom projektledningen, har 6 arbetsgrupper definierats för att organisera arbetet i det här stora projektet.

- **WP0** Projektledning
- **WP1** Strategisk företagsledning i bostadsföretag

- **WP2** Byggprocessen, formgivning och konstruktion
- **WP3** Tekniska lösningar för hållbar byggnation
- **WP4** Sju nationella demonstrations projekt.
- **WP5** Två demonstrations projekt i Tjeckien och Italien.
- **WP6** Information System

Bild 2: SUREURO:s organisation



Kvalitetssäkring

Kvalitetssäkringen är uppbyggd enligt ISO/DIS 9001:2000 och är framtagna inom projektet. Den levererades med "First year report". Aktörerna besvarar kvalitetsenkäten två gånger per år.

Bild 3: Översikt av kvalitetsenkäter



Kommunikation

Kommunikationen inom projektet har organiserats kring projektets hemsida www.sureuro.org. För omgivningen finns den officiella hemsidan, www.sureuro.com, som beskriver vårt arbete och delger några av resultaten.

Bild 4: SUREURO intranät



Kunskapsutbyte och process

Modellerna och verktygen, som utvecklas och senare exploateras, skall nu testas för att kunna bli praktiska och användbara verktyg som kan användas av bostadsföretag, byggföretag, arkitekter, hantverkare, tekniska konsulter, lokala myndigheter och liknande aktörer inom den hållbara renoverings processen. Detta arbete kommer att utföras under överinseende av bostadsföretagen (Kalmarhem i Sverige, AKB i Danmark, Finnish Real Estate Federation i Finland, Logirep i Frankrike, LUWOG i Tyskland, wonenCentraal i Holland och Sandwell i England), som kommer att genomföra hållbara renoveringsprojekt i respektive land. Lokala experter deltar i samtliga projekt.

Det formella sättet att presentera det pågående kunskapsutbytet, testning och införande visas i bild 5.

Bild 5: SUREURO kunskapsutbyte



Ett antal grupper för kunskapsutbyte (KET:s) har bildats för att utveckla, testa och införa olika företagsledningsverktyg som projektet utvecklar. I alla sju länderna samarbetar nationella grupper med bostadsföretagen i respektive pilot projekt. Mer än 50 organisationer (kommuner, konsulter, entreprenörer, nationella forskare, bostadsföretag, nationella institutioner osv.) är involverade i arbetet. Detta ger SUREURO en unik ”extra” kompetens. Det betyder också att vi har en bred spridning på nationell nivå i sju medlemsstater.

Bostadsföretagen utvärderade SUREURO verktygen – se Milstolpe 4.

Vi inleder nu den andra test- och införandeprocessen med ett ”hållbarhetsspel” i de sju pilotprojekten. Detta för att skapa medvetenhet om vikten av att använda hållbara grundläggande idéer när man driver ett bostadsföretag och sysslar med specifika renoveringsprojekt.

Hållbarhetsfrågorna kommer att byggas upp kring SUREURO Conceptual Process Model (CPM) och SUREURO Sustainable Quality Identification (SQI).

Hyresgästernas deltagande

Hyresgäster i alla sju länder deltar i de nationella pilotprojekten.

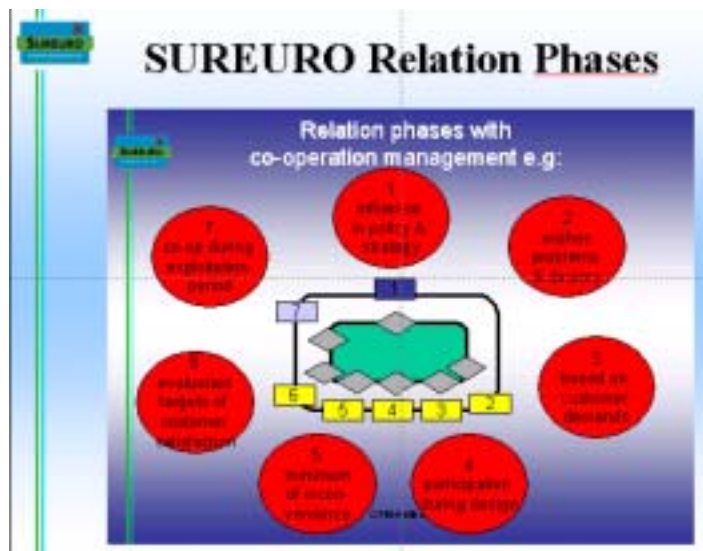
Parterna i SUREURO är medvetna om att en hållbarhetsprocess i bostadsområdena inte kan existera utan att engagera människorna som bor i husen – hyresgästerna.

Det är särskilt viktigt att hyresgästerna är engagerade i alla stadier av SUREURO projektet. Speciellt i företagsledningsprocessen, utarbetad av arbetsgrupp 1, är hyresgästerna en viktig del. Vi utvecklar ett speciellt verktyg för detta ändamål.

Samarbete är en nyckelfråga i alla arbetspaket och är ett samspel mellan och inom tre parter: bostadsföretaget, hyresgästerna och omgivningen. Det finns fyra nivåer av samarbete; information, konsultation, deltagande och medförvaltning.

Det finns nationella skillnader i bostadsföretagens sammansättning avseende nationella lagar och etablerade tillämpningar, erfarenheter och kunskaper etc.

Bild 6: Relationsfaser i medförvaltning

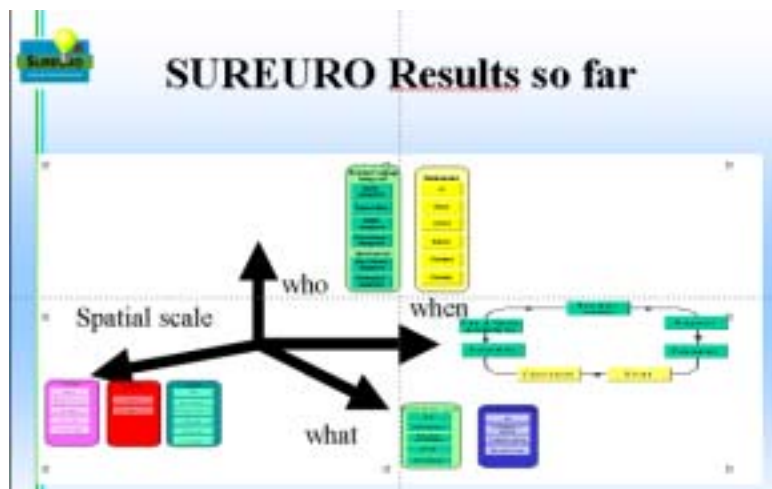


Resultat till dags dato

Verktyg:

I införandefasen kommer verktygen att föras till de olika faserna i de nationella projekten samt till olika nivåer av beslutsfattande. I utvecklingsfasen är det en åtskillnad mellan de tre arbetsgrupperna och informationssystemet i arbetsgrupp 6.

Bild 7: SUREURO resultat till dags dato



Arbetsgrupp 1: Instrument för bostadsföretagens chefer och projektledare för hållbart beslutsfattande, för att sätta strategiska mål och driva sina renoveringsprojekt.

Arbetsgrupp 2: Instrument för yrkesfolk som assisterar bostadsföretagens chefer under en renoverings process som gör det möjligt att förbättra deras arbete och tillhandahålla instrument som integrerar hållbarhetsfrågorna.

Arbetsgrupp 3: Instrument och kunskap om hållbara tekniker för bostadschefer och yrkesmän i alla stadier av strategiskt beslutsfattande och renoveringsprocess.

Arbetsgrupp 6: Ett instrument som utvecklats av arbetsgrupp 6 är Simuleringsmodellen.

SUREURO Verktyg

- | | |
|--|--|
| 1. Environmental building management and maintenance (EBMAM) | 10. ExamplesBox |
| 2. Information Strategy | 11. Checklist |
| 3. KuluNet | 12. Evaluation |
| 4. Long term Maintenance System | 13. Setting targets |
| 5. Move In | 14. Follow Up |
| 6. Sustainable Process Management | 15. Possible solutions |
| 7. Sustainable Residential Investment Analysis Method (SRIA) | 16. Sustainable Quality Identification (SQI) |
| 8. Sustainable Strategic Portfolio Management Method (SSM) | 17. Status Survey |
| 9. Comprehensive tenants involvement process | 18. Technical Support system toolbox |

Mätningar

För att kunna verifiera att de uppställda målen - energibesparingar och miljöförbättringar – uppnås utför vi omfattande mätningar i alla sju pilotprojekten. De första mätningarna har avslutats och ger oss en tillfredsställande utgångspunkt. Det är viktigt att konstatera att bostadsföretagen har olika prioriteringar i sina policies och mål.

I rapporterna från de sju nationella pilotprojekten beskrivs de olika målen, metoderna, organisationerna och mätningarna.

Nästa steg i mätningprocessen är reaktionerna och engagemanget från hyresgästerna. När projektet avslutas kan några av pilotprojekten presentera de uppnådda slutresultaten – till exempel Inspektoren i Sverige. I deras rapport kan man läsa hur långt man har kommit mot de uppsatta målen.

Spridning av resultaten

SUREURO-processen med instrument och verktyg kommer att publiceras på vår hemsida och även fritt få disponeras av tänkbara användare – utvalda yrkesmän i bostadsrelaterade områden, för återkoppling.

Vi presenterar fortlöpande våra metoder, verktyg och instrument på seminarier. De nationella organisationerna, en i varje land, har fri tillgång till materialet och kan distribuera det till andra bostadsföretag eller parter.

Vi kommer att presentera våra resultat både genom testningar i Tjeckien och Italien samt vid vår konferens i Warszawa under hösten 2002.

Vi kommer med andra ord att nå maximal spridning av våra verktyg och instrument i syfte att hjälpa den pågående processen med att förbättra miljön och spara energi.

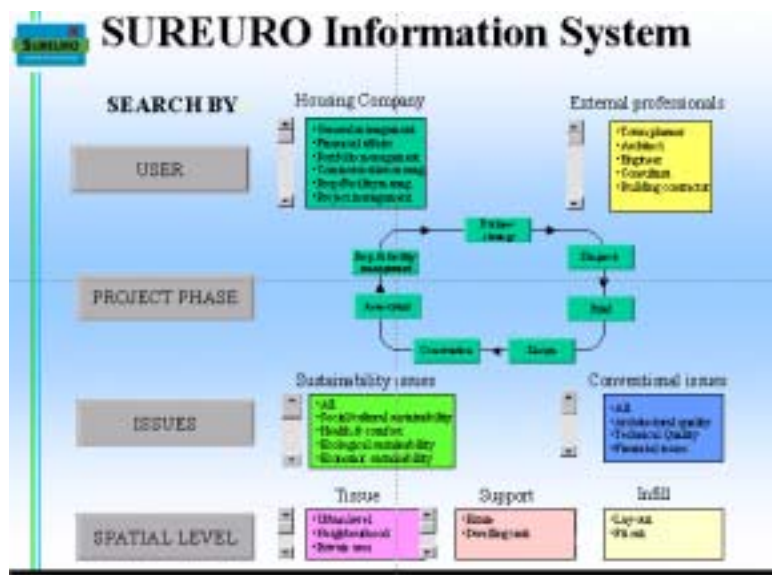
Ett blivande exploateringsföretaget SUREURO Management Consulting Group (SMCG) sätts på kartan.

Informationssystem

Ramen för navigering och insamlande av information från systemet har definierats, huvudvalen är sökbara via fyra axlar:

- Process skede
- Användare (bostadsföretag eller extern yrkesman)
- Hållbarhetsfrågor
- Rumsnivå (renoveringsverksamhet i området, i byggnaden eller i en lägenhet)

Bild 8: SUREURO Informations system



Exploatering

Under de närmaste månaderna kommer vi att bilda ett företag som ska tillhandahålla europeiska bostadsföretags företagsledningar en problemlösande möjlighet att driva ett bostadsföretag på ett hållbart och lönsamt sätt baserat på den totala SUREURO erfarenheten.

Affärsidén bygger på att det finns en efterfrågan på den här typen av konsultverksamhet i Europa och det verkar inte finnas någon sådan kommersiell verksamhet tillgänglig idag. Grunden för konsultverksamheten är att hitta hållbar lönsamhet för bostadsföretagen.

SMCG baseras på den unika kompetens som finns i SUREURO:s nätverk, som fokuserar på alla aspekter för att kunna driva ett framgångsrikt bostadsföretag på lång sikt (hållbart).

Hinder

I projektet har vi så här långt stött på två hinder som är värda att kommenteras.

1. Kontrakt och förskottsutbetalning

Utdrag ur brev från Samordnaren till kommissionär Busquin i maj 2000:

”Vi levererade vår ansökan den 14 juni 1999 efter 1½ års förberedande arbete. Ansökan fick 92 % poäng i utvärderingen. Vi signerade kontraktet den 26 januari 2000 och blev lovade att vi skulle få kontraktet i retur

under februari 2000. Vi fick fastslaget start datum, 1 mars, inkluderat i kontraktet. Vi startade projektet med full kraft med en kick-off i slutet av mars med 80 deltagare från sju länder.

...

Tiden går, manmånader används, resor görs, seminarier i arbetsgrupperna genomförs och underleverantörernas arbete pågår. Vi följer strikt de överenskommelser vi har med EU. Vi kommer att leverera Milstolpe 1 i slutet av maj.

För tillfället använder vi våra egna resurser – bidrag, personal osv”.

Vi lyckades hålla i gång projektet samtidigt som vi arbetade med att få vårt kontrakt och förskottsbetalningen.

2. Byte av tysk samarbetspartner

Ett av bostadsföretagen, wbg Marzahn, blev på grund av finansiella och strukturella problem tvungen att lämna projektet. Huvudskälet var inte bara deras finansiella situation utan också att företaget inte hade möjlighet att fortsätta sin renoveringsprocess. Det resulterade i att de inte kunde uppfylla sina uppgifter i SUREURO.

Vi beslutade att det var viktigt att fortsätta projektet med en tysk partner. Vi valde att engagera ett nytt bostadsföretag, LUWOGÉ Wohnungsunternehmen der BASF GmbH. LUWOGÉ har tagit över de efterfrågade uppdragen under resten av projektets gång. Företaget har stor erfarenhet från hållbara renoveringar samt också stor forskningskapacitet genom sitt moderbolag BASF.

Processen efter Midterm

VI kommer att fortsätta processen enligt vår arbetsbeskrivning. Vi ska producera praktiska arbetsmodeller som en del i ett beslutsfattande system där alla, i ett renoveringsprojekt, involverade aktörer är en del av beslut och utvärdering.

De återstående milstolparna är:

M5 – Milstolpe efter 30 månader

När verktygen har testats i de nationella pilotprojekten kommer verktygen att justeras till en slutlig version. Resultatet kommer att presenteras på vår hemsida.

M6 – Milstolpe efter 36 månader

När instrumenten är klara som koncept och några av erfarenheterna från testningen i de olika nationella pilotprojekten har genomförts, kommer planering och genomförande av två projekt i andra europeiska länder att starta.

Vid den här tidpunkten kommer vi också att anordna ett seminarie för länder utanför EU; till exempel länderna i Östeuropa. Resultatet kommer att presenteras på vår hemsida.

M7 – Milstolpe efter 48 månader

En slutlig och fullständig rapport ska vara färdig. Den kommer att bestå av en muntlig beskrivning av framstegen inom arbetsgrupperna samt flera verktyg som kommer att vara användbara för olika aktörer som är engagerade i renoveringsprocesser. Instrumenten ska vara praktiska och uppbyggda i datamedia med matriser och anvisningar. Det kommer också att finnas ett protokoll (RMPP) och en träningshandbok för att vägleda införandet av protokollet.

Kontaktperson: Jan A Blomstrand
Tel: 040-579250
Fax: 040-579251
E-post: jan.blomstrand@jbinfo.m.se