Etterslep til ettertanke

Vi liker å sole oss i glansen av titler som "Verdens rikeste land" og "Verdens beste land å bo i", så hvordan har det seg at vi er et av de dårligste landene i Europa når det kommer til vedlikehold av offentlig eiendom?

Av ifi.no

I «Tilstandsbarometer 2013», et kartleggingsarbeid initiert av Norges bygg- og eiendomsforening og Multiconsult, kan vi lese at kommunal og fylkeskommunal bygningsmasse representerer en realkapital på omkring 600 milliarder kroner.

Bygningsmassen utgjør rundt 32 millioner kvadratmeter, fordelt på 30.000 bygninger.

Som for en del av samfunnets øvrige infrastruktur, er det gjentatte ganger påpekt mangelfullt vedlikehold og store oppgraderingsbehov innen områder som skoler, barnehager og omsorgs- og sykehjem.

For at offentlig forvaltning og offentlige tjenester skal kunne opprettholdes og fungere effektivt, er det avgjørende at bygningsmassen holder en viss minimumsstandard. Det er ikke alltid tilfelle.

Situasjonen forverres

Til tross for at regjeringen bidro med en tiltakspakke for noen år siden, viser tallene at vi er inne i en negativ trend, med stadig akkumulering av vedlikeholdsbehovet for offentlige bygg.

Ifølge rapporten stipuleres det med at det aktuelle etterslepet av vedlikehold ikke vil bli saldert før om 17-20 år. Ut fra en markedsøkonomisk betraktning er dette typisk dårlig forvaltning av fellesskapets realkapital.

Noen forsøker

En del av landets kommuner har innsett alvoret i situasjonen.

Omkring seksti prosent av dem har utarbeidet vedlikeholdsplaner, men rapporten, som er ført i pennen av Multiconsult, konkluderer med at kvaliteten på planene og praktisk oppfølging av dem, varierer stort.

Ikke uventet er kommunene nokså samstemte i at tilgang på økonomiske ressurser er hovedårsaken til at planene ikke blir gjennomført.

I tillegg etterlyses politisk forankring av vedlikeholdsstrategi og planer i et flertall av kommunene.

Hvorfor så stort etterslep?

– Jeg tror ikke at kommunene har vært riktig klar over hvor kritisk vedlikeholdsbehovet egentlig er, sier Jon Sandnes, administrerende direktør i Byggenæringens Landsforening, og fortsetter:

– Kommunene har heller ikke den fulle oversikten over hva de eier, og dermed har de ikke sikret seg gjennom effektive rutiner innen FDV (Forvaltning, Drift og Vedlikehold), heller ikke har de tilgang til nødvendige midler for oppfølging. I bunn og grunn handler dette om penger, prioriteringer og kunnskap. I en stram kommuneøkonomi kan det se ut til at vedlikehold ikke har blitt høyt nok prioritert.

Jon Sandnes, administrerende direktør i BNL.

Hva med den nye regjeringen?

I den nye regjeringserklæringen står det at regjeringen vil ”synliggjøre fellesskapets formuesverdier, og dermed også vedlikeholdsetterslepet i de årlige budsjetter”, kan Sandnes fortelle.

– Vi i BNL mener at dette er utrolig viktig å få på plass. Det tvinger kommunene både til å få en oversikt over hva de eier og ikke minst hvilken tilstand byggene er i. BNL tror at forslaget til regjeringen vil synliggjøre utfordringene på en helt annen måte.

BNL og vedlikehold

– Vi har i en årrekke vært opptatt av problemet med vedlikeholdsetterslep, og har ved mange anledninger reist denne problemstillingen gjennom myndighetskontakt, budsjetthøringer på Stortinget og i mediene, understreker Sandnes.

– Det var blant annet BNL som i sin tid ropte varsko over tilstanden på skolebygninger i Oslo, og vi har påpekt viktigheten av at det avsettes midler til nettopp vedlikehold. Det er også mange enkeltaktører i bransjen som bidrar allerede i dag med å gi tilstandsrapporter, råd og ikke minst å fortelle kommunene hva de langsiktige konsekvensene vil være dersom man ikke vedlikeholder.

Dårlig forfatning

Med dagens investerings- og vedlikeholdsnivå vil det ta 17-20 år å dekke vedlikeholdsetterslepet i bygningsmassen innenfor kommunal sektor. Dette fremkommer i en undersøkelse initiert og utført av Multiconsult i samarbeid med Norges Bygg- og Eiendomsforening (NBEF).

Undersøkelsen utført i tidsrommet mars-juni 2013.

Undersøkelse utført av Multiconsult i samarbeid med Norges Bygg- og Eiendomsforening (NBEF).

Kartlegging av 41 kommuner og fem fylkeskommuner.

Omfatter ca. 5,2 millioner kvm bygningsmasse fordelt på 4.000 bygninger. Kun 34 prosent av bygningsmassen i tilfredsstillende forfatning.

Investeringsbehov - 79 til 124 milliarder kroner avhengig av ambisjonsnivået.