

Vi publicerar här Öbos renoveringsstrategi som antogs i mars 2021. Det är Öbos eget dokument och Hyresgästföreningen har inte deltagit i utarbetandet av strategin. Men eftersom den troligen kommer att få stor betydelse för kommande renoveringar så vill vi att den ska vara tillgänglig.

Vår uppfattning är att strategin till stor del är resultatet av många hyresgästers och Hyresgästföreningen agerande mot de stora hyreshöjningar som renoveringar många gånger inneburit.

Vi, Hyresgästföreningen, ser en hel del positiva ambitioner i renoveringsstrategin men vi vet ju ännu inte vad det kommer att betyda i praktiken.

Strategi för ÖBOs renoveringar



Introduktion

ÖBOs renoveringsstrategi innebär ett nytt, hållbart arbetssätt med fyra renoveringsnivåer. Genom att renovera våra bostäder i olika omfattning kan vi även fortsättningsvis erbjuda ett varierat utbud av bostäder, med olika hyresnivåer, till örebroare med olika möjligheter, behov och önskemål.

Strategi ska utgöra en grund för prioritering och strategiskt beskriva hur vi ska uppnå uppsatta mål inom ett visst område.

INNEHÅLL

Sammanfattning	2
Ny strategi för renovering	2
Målet med strategin	3
Bakgrund och nuläge	3
Renovering, en del av vårt kärnuppdrag.....	3
Så har vi arbetat hittills	4
Vår renoveringsmodell i förhållande till omvärlden	4
Vårt framtida arbete	5
Företagsekonomiska förutsättningar	5
Renoveringsnivåer	7
ÖBOs fyra renoveringsnivåer	7
Hållbarhetsaspekter i våra renoveringar	8
Hållbarhetsindikatorer	8
Social hållbarhet	9
Helhetssyn	9
Samband	9
Inflytande och samverkan.....	9
Kommunikation	9
Boinflytande.....	10
Stöd till hyresgästen	10
Variation	10
Variation och valfrihet	10
Ekologisk hållbarhet.....	11
Energieffektivitet och förnyelsebar energi	11
Klimatpåverkan och livscykelanalys.....	12
Material: avfall, återbruk och återvinning	12
Ekonomisk hållbarhet	12
Samhällsekonomi och attraktivitet	13
Cirkulär ekonomi.....	13
Livscykelkostnad	13
Nytt sätt att arbeta med hållbarhetskalkylering.....	13
Så inför vi renoveringsstrategin	14

Strategi ska utgöra en grund för prioritering och strategiskt beskriva hur vi ska uppnå uppsatta mål inom ett visst område.

SAMMANFATTNING

Av ÖBOs närmare 23 000 bostäder tillkom sextio procent under en period av tjugo år, då svenskt bostadsbyggande var i det närmaste explosivt. Av det totala beståndet är ca 15 000 i behov av renovering de kommande 20 åren, i olika omfattning. För ÖBO är det en utmaning att med en fortsatt hållbar ekonomi kunna hantera det stora renoveringsbehovet.

När vi studerar hur bostadsföretag i andra delar av Sverige agerar, ser vi att vi ofta gör mer omfattande renoveringar, erbjuder flytt hjälp i högre grad och har generösare utformning av hyresrabatter för de hyresgäster som flyttar tillbaka efter renovering.

ÖBOs uppdrag, som ett allmännyttigt bolag, är att erbjuda olika typer av bostäder, med olika hyresnivåer, i olika delar av staden för att möta örebroarnas behov och önskemål. Våra hyresgäster efterfrågar idag att vi ska minska antalet omfattande renoveringar, till förmån för fler av ett enklare slag, för att på så sätt hålla nere hyresnivån.

För att även i fortsättningen kunna erbjuda en variation av bostäder bör vi i fler av våra renoveringsprojekt göra mindre omfattande insatser. Renoveringstakten måste även framåt vara hög, samtidigt som renoveringarna ska bära sig ekonomiskt.

Vi vill därför arbeta utifrån fyra olika renoveringsnivåer: standardrenovering, helrenovering, stamrenovering och underhåll. Med dessa som grund får vi bättre möjligheter att hålla ett högt tempo, en mindre påverkan på bolagets ekonomi och en större bredd i vårt bestånd. Något som också gynnar våra hyresgäster.

I våra kommande renoveringar ska vi sträva efter en balans mellan samtliga tre hållbarhetsdimensioner: ekonomisk, social och ekologisk, för att på så sätt bidra till ett hållbart Örebro. Hållbarhetskalkyler blir därför ett viktigt komplement till de traditionella ekonomiska kalkylerna, i våra renoveringsprojekt.

NY STRATEGI FÖR RENOVERING

En stor andel av ÖBOs fastigheter är byggda mellan 1955 och 1975 och är i behov renovering för att klara moderna krav och vara attraktiva för kommande generationer örebroare. Även äldre och yngre fastigheter kan ha renoveringsbehov. Vi står således mitt i, och inför, omfattande renoveringsinsatser för att säkerställa kvaliteten i våra fastigheter.

Insatserna har stor inverkan på företagets ekonomi och är på grund av sin omfattning en strategifråga ur ekonomiskt perspektiv, såväl som övriga hållbarhetsperspektiv. Det sätt som renoveringar utförs på påverkar ekologiska och

Strategi ska utgöra en grund för prioritering och strategiskt beskriva hur vi ska uppnå uppsatta mål inom ett visst område.

sociala aspekter, båda tydligt kopplade till vårt grunduppdrag som allmännyttan såväl som våra affärsområden.

För att säkerställa att vi tar oss an utmaningen på bästa sätt har ett grundligt utredningsarbete gjorts internt under hösten 2020. Vi har genomlyst vårt nuvarande arbetssätt samt genomfört en omfattande omvärldsbevakning med medföljande analys, för att se hur väl våra metoder står sig i jämförelse med andra bostadsbolags.

Arbetet har resulterat i en renoveringsstrategi, som beskriver hur vi framåt ämnar arbeta med renoveringar på ett sätt som strävar efter en balans mellan samtliga tre hållbarhetsdimensioner: ekonomiskt, socialt och ekologiskt. Den tar med sig det bästa från det renoveringsarbete vi är stolta över att ha utfört tidigare och innehåller samtidigt en del nya ställningstaganden.

Målet med strategin

Vi vill åstadkomma:

- en byggtakt som gör att vi klarar att underhålla våra hus till ett skick som på ett tillfredsställande sätt kan känneteckna ÖBO
- större bredd och variation i vårt renoveringsprogram
- större valfrihet för hyresgästen
- hyresgäster som är nöjda med sitt boende efter renovering
- ett förhållningssätt för hur renoveringar kan bli ett verktyg för att nå våra mål inom social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet.

BAKGRUND OCH NULÄGE

Renovering – en del i vårt kärnuppdrag

ÖBO är ett allmännyttigt bostadsföretag som verkar för bostadsförsörjningen i Örebro. I det ingår både att tillgodose olika bostadsbehov och att ta ett vidare samhällsansvar. Grunden i vårt uppdrag och vision är att skapa erbjudanden som möter våra kunders förväntningar och att bidra till ett hållbart Örebro.

För att kunna leva upp till detta måste vi underhålla våra hus och bostäder. Detta är reglerat i hyreslagen och därmed vårt ansvar och skyldighet. Våra fastigheter ska hålla länge och erbjuda hem till dagens, men också morgondagens, örebroare. När vi renoverar ska vi göra det hållbart, med en tydlig koppling till våra fem affärsområden: kundnöjdhet, ekonomi, klimatneutralitet, förtroende och engagerade medarbetare.

Strategi ska utgöra en grund för prioritering och strategiskt beskriva hur vi ska uppnå uppsatta mål inom ett visst område.

Vi måste också, i enlighet med Allbo-lagstiftningen, agera enligt affärsmässiga principer för att inte konkurrera ut andra bostadsföretag. Det innebär att vi måste sätta hyror som utgår från bostadens bruksvärde, där likvärdiga lägenheter ska ha likvärdiga hyror, baserat på hur hyresgäster i allmänhet värderar bostäders egenskaper och nyttor. Om standarden höjs, så höjs även hyran. Men som vår hyresgäst ska man känna sig trygg med att man ändå kan bo kvar hos ÖBO; ingen blir bostadslös för att vi renoverar.

För oss är det självklart att våra hyresgäster får möjlighet till inflytande inför renovering - vi behöver deras synpunkter och kunskaper. Vi garanterar också att hyresgästen får stöd under hela renoveringsprocessen.

Så här har vi arbetat hittills

ÖBOs bestånd på närmare 23 000 bostäder erbjuder en stor variation och därmed krävs olika typer av renoveringar. Av de 14 000 lägenheter som är byggda mellan 1955 och 1975 är ca 4 800 lägenheter rotrenoverade (rot=renovering, ombyggnad, tillbyggnad), 2 100 stamrenoverade; resterande är i behov av renovering.

Vi har generellt arbetat med två typer av renoveringar: rot- eller stamrenovering. Rot-renovering är mycket omfattande, och ska resultera i en bostad som i princip är i nyskick. Vid en stamrenovering byter vi rör och ledningar i huset samt renoverar badrum. Beroende på omfattningen har vi gjort en avvägning mellan att låta våra hyresgäster bo kvar eller flytta, antingen permanent eller tillfälligt. Vid rotrenovering har vi oftast hjälpt våra hyresgäster att flytta ut, tillfälligt eller permanent, efter hyresgästens val. Vid stamrenoveringar har istället hyresgästen kunnat bo kvar under tiden.

Hittills har många av ÖBOs renoveringar varit rotprojekt, till stor del på grund av vår ambition att utveckla stadsdelarna och öka deras attraktivitet. I det arbetet har renoveringar varit ett verktyg som gett resultat. Även fastigheternas skick har varit en orsak till de omfattande renoveringarna.

En renovering medför en rad faktorer som påverkar hyresgästen både positivt och mindre positivt, inte bara innan och under en renovering, utan även efter. I och med vårt generösa flytterbudande i samband med rotrenovering är antalet återflyttande hyresgäster relativt lågt. Det behöver ändå inte ses som negativt, då många av de boende, som med vår hjälp hittat en ny lägenhet och flyttat permanent, är nöjda.

ÖBOs affärsidé är att erbjuda bostäder med bredd och variation i god boendemiljö. För att skapa en mångfacetterad variation, med sociala och miljömässiga värden i fokus, har vi genomfört olika typer av insatser. Det har handlat om **renoveringspaket** som ger hyresgästerna chans att vara med att påverka sitt boende, fler typer av **planlösningar** för att möta olika behov, **miljövänliga**

Strategi ska utgöra en grund för prioritering och strategiskt beskriva hur vi ska uppnå uppsatta mål inom ett visst område.

byggnader för en långsiktig fastighetsförvaltning där vi värnar om våra resurser och minskar vår påverkan, **förnyade utemiljöer** för att skapa tryggare boendemiljöer samt **hyresrabatter** för att ge örebroare med olika ekonomiska förutsättningar möjlighet att bo hos oss.

Vår renoveringsmodell i förhållande till omvärlden*

För att få en större inblick i hur man arbetar i andra delar av Sverige har vi studerat tolv bostadsföretag: elva allmännyttiga och ett privat. Vi har valt bolag som utmärker sig som aktiva eller framstående inom renovering. Omvärldsbevakningen utgår från ett framtaget frågebatteri innehållande fyra huvudområden: underhållstatus/underhållsplan, social, ekonomisk samt ekologisk hållbarhet.

Trots variationen mellan bolagen ser vi några punkter som till viss del särskiljer sig gentemot hur vi arbetat: sättet att se på renoveringar som ett verktyg för stadsdelsutveckling där vi utmärker oss genom att ofta gjort mer omfattande insatser, vår utformning av hyresrabatter och flyttprocessen, där vårt evakueringserbjudande är mer generöst än de flesta andra bolags. Men vi kan också se att där bolagen arbetar på ett annat sätt än vi gör, så skiljer de sig ofta åt även sinsemellan – vi gör helt enkelt ganska olika.

Vi kan konstatera att variationen mellan bolagens arbetssätt i frågan om renoveringar beror på vilka förutsättningar som finns i form av ekonomi, sociala strukturer, beståndets skick och utformning samt olika typer av sociala, miljömässiga- och lönsamhetskrav.

*En mer detaljerad beskrivning av omvärldsanalysen presenteras i bilaga: Vår renoveringsmodell i förhållande till omvärlden.

VÅRT FRAMTIDA ARBETE

ÖBO har under en lång tid använt renoveringar som ett verktyg för att utveckla våra stadsdelar och vi har därmed ofta valt att genomföra tämligen omfattande renoveringsinsatser. För att även i fortsättningen kunna erbjuda bredd och variation blir det naturliga nästa steget att i fler av våra renoveringsprojekt göra något mindre omfattande insatser. Fortsätter vi att renovera på det sätt vi hittills gjort riskerar vi att på sikt inte få den variation vi önskat.

Dessutom skapar vårt stora bestånd, med en åldersstruktur som innebär ett stort renoveringsbehov, begränsningar på det ekonomiska planet. Vår nya strategi för renovering innebär att vårt sätt att renovera framöver mer kommer att likna resten av allmännyttan i Sverige. Det ligger också i linje med de önskemål som framkommit

Strategi ska utgöra en grund för prioritering och strategiskt beskriva hur vi ska uppnå uppsatta mål inom ett visst område.

från våra hyresgäster och hyresgäströrelsen om att göra mindre omfattande insatser, när så är möjligt.

Företagsekonomiska förutsättningar

För att ÖBOs ekonomi ska vara hållbar över tid måste renoveringarna bära sig ekonomiskt. När vi renoverar behöver sänkta driftkostnader och ökade hyror tillsammans ge en rimlig avkastning på de investeringar vi gör i fastigheterna. Hyran efter en renovering sätts utifrån dess bruksvärde och påverkas därmed av kvaliteter i boendet, inte av kostnaden för projektet. Driftkostnaderna förändras utifrån de investeringar vi gör i exempelvis ventilation, värmeåtervinning samt förenklad fastighetsskötsel.

För att våra renoveringsprojekt ska vara ekonomiskt hållbara behöver vi hitta nya metoder för att sänka renoveringskostnaderna. I så stor utsträckning som möjligt vill vi, även med minskade projektkostnader, bibehålla både kvaliteten för hyresgästen och de lägre driftkostnader som en renovering medför. Ett sätt att göra detta på är att minska omfattningen i delar av våra rotrenoveringar. Det kan betyda att vi, i den mån det går, fokuserar på stambyten, kök- och badrumsrenovering, i kombination med andra åtgärder som behövs, till exempel byte av el, fönster och tak. Med rätt balans kan vi på så sätt nå våra lönsamhetsmål samtidigt som hyreshöjningarna blir lägre än i våra mest offensiva rotrenoveringar. Detta kan komma att innebära att vi måste återkomma till fastigheten inom ett kortare tidsintervall än om vi gjort mer omfattande åtgärder.

I de fastigheter där en omfattande renovering ändå är nödvändig, blir vår strategi att utföra färre åtgärder som inte är underhållstekniskt nödvändiga, till förmån för sådana som förlänger livslängden i fastigheten eller förbättrar driftnettot. Trots detta måste vi vara beredda på att dessa projekt inte når upp till våra lönsamhetsmål.

På ett tidigare stadium än idag behöver vi arbeta med en mer omfattande projektkalkyl, där vi väger in de olika parametrarna och kan se hur lönsamheten påverkas av förändringar i projektets utformning. En grundförutsättning är att vi ska behålla lönsamheten under projektets gång och att vi anpassar utformningen utifrån detta. Aktiva val under projektet är därför viktiga. En ytterligare grundförutsättning är att projekten, i möjligaste mån, inte ska medföra nedskrivningar.

Renoveringsbehovet i ÖBOs bestånd är omfattande och vi ser att det är svårt att, inom en överskådlig framtid, övergå till en lägre takt. Med förändrade renoveringsnivåer får vi både bättre möjligheter att hålla ett högt tempo och en mindre påverkan på bolagets ekonomi. Ytterligare ett sätt att öka möjligheten att genomföra det omfattande renoveringsprogrammet är att sälja en mindre del av

Strategi ska utgöra en grund för prioritering och strategiskt beskriva hur vi ska uppnå uppsatta mål inom ett visst område.

vårt bestånd med underhållsbehov. På så sätt får vi kapital till renoveringar samtidigt som vi reducerar vårt eget renoveringsbehov.

Med vår nuvarande investeringsvolym och utformning av renoveringsprojekt skapas ett årligt underskott på nästan 20 miljoner kronor. Underskottet ackumuleras, vilket innebär att vi över tid bygger upp en stor kostnads massa som vi inte kan balansera med de intäkter vi har. Genom de förändringar som är en del av strategin kan vi minska det årliga underskottet till cirka 10 miljoner, och får därmed bättre förutsättningar för att behålla ÖBOs ekonomiska styrka. Beräkningen bygger delvis på att vi bokför en större andel av investeringarna som kostnader och att dessa balanseras av de reavinster som frigörs när vi säljer fastigheter. Men även i fortsättningen är vårt renoveringsprogram förknippat med stora kostnader.

För att vi i framtiden ska kunna ta beslut baserade på faktiska data när det gäller ekonomiska bedömningar, men även sociala och ekologiska mål, måste vi fortsätta vårt arbete med att digitalisera informationsflödet kopplat till våra fastigheter. Vi ska strukturera och standardisera informationen i ÖBOs renoveringsverksamhet, men även för den specifika fastighetens hela livscykel. Detta blir möjligt med hjälp av artificiell intelligens och så kallad maskininlärning, som kan bedöma vilka konsekvenser olika renoveringsåtgärder ger på fastighetsbeståndet. Här finns stor potential, vi kommer att både följa och vara med och driva utvecklingen framåt.

Vi ska aktivt bevaka, och när det är möjligt, söka extern finansiering. Det finns en mängd olika utlysningar som är möjliga att använda för stödfinansiering av exempelvis energieffektiviseringsåtgärder i renoveringar, och vi ska vara flexibla att anpassa våra projekt efter möjlig extern finansiering. Sådant stöd kan möjliggöra extrasatsningar som inte ryms inom ordinarie projektbudget.

Renoveringsnivåer*

Fastigheternas renoveringsbehov varierar beroende på ålder, byggkonstruktion, kvalitet samt vilka åtgärder som redan är utförda. För att genomföra nödvändig renovering i linje med vår underhållsplan har vi definierat fyra renoveringsnivåer som framåt kan tillämpas beroende på det aktuella husets förutsättningar.

ÖBOs fyra renoveringsnivåer

1. Underhållsprojekt

Specifika byggdelar renoveras, till exempel tak, fasad, fönster, lägenhetsdörrar, värmesystem, ventilation, el och kök. Byggtiden varierar beroende på byggdel. Hyresgästen bor kvar under renovering.

2. Stamrenovering

Vatten- och avloppsstammar byts samt badrum renoveras. Hyresgästen bor kvar under renovering. Omfattar cirka 3 000 bostäder.

Strategi ska utgöra en grund för prioritering och strategiskt beskriva hur vi ska uppnå uppsatta mål inom ett visst område.

3. Standardrenovering

Stora delar av husen renoveras med en byggtid på två till fem månader. Hyresgästen flyttar ut tillfälligt under renovering. Permanent flytt kan i undantagsfall förekomma vid särskilda behov. Omfattar cirka 5 500 bostäder.

4. Helrenovering

Fullständig renovering med cirka ett års byggtid. Hyresgästen flyttar ut tillfälligt eller permanent under renovering. Omfattar cirka 6 500 bostäder.

Standard- och helrenovering kan kombineras med **Tilläggsåtgärder** vi väljer att göra för att uppnå målsättningar inom exempelvis våra stadsdelsplaner. Det kan gälla större förändringar av planlösningar, påbyggnader mer mera.

Åtgärder för förlängd livslängd

I väntan på renovering behöver ibland genomföra renoveringsåtgärder av mer provisorisk karaktär för att förlänga husets livslängd inför en planerad, mer omfattande renovering. Hyresgästen bor kvar under tiden som åtgärderna utförs.

Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll (HLU)

Utöver renovering och planerat underhåll är hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll en viktig del av vårt underhållsarbete. HLU ingår i hyran och innebär att hyresgästen själv bestämmer om och när man vill förnya hemma. I HLU ingår bostadens ytskikt, vitvaror och köksluckor, vilka byts ut i olika intervall. Den hyresgäst som väntar med underhåll i bostaden får en rabatt på hyran. Föredrar hyresgästen att istället utföra åtgärder tidigare betalar man en engångskostnad,

* En fördjupad version av renoveringsnivåerna, där områdena byggteknik, ekonomi, hyresgäster samt miljö och klimat berörs, presenteras i bilaga: ÖBOs renoveringsnivåer.

Hållbarhetsaspekter i våra renoveringar

En del av syftet med renoveringsstrategin är att försäkra oss om att våra projekt balanserar mellan ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet. De tre hållbarhetsperspektiven mäts på olika sätt och är ofta svåra att väga mot varandra; om man höjer nivån på en, så sänks den ofta hos någon av de övriga. Nedan beskriver vi vilka olika aspekter av social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet, som vi anser är relevanta för våra renoveringar.

Hållbarhetsindikatorer

Strategi ska utgöra en grund för prioritering och strategiskt beskriva hur vi ska uppnå uppsatta mål inom ett visst område.



Social hållbarhet

Social hållbarhet i renoveringsprojekt är komplext och förutsätter ett såväl kortsiktigt som långsiktigt perspektiv. Befintliga hyresgäster ska känna sig nöjda och trygga med processen samtidigt som projektet ska bidra till en god boendemiljö för framtida hyresgäster. I ett än större perspektiv måste hänsyn tas till den aktuella stadsdelens behov, utifrån ett socio-ekonomiskt perspektiv.

Helhetssyn

En renovering har stor påverkan på den sociala hållbarheten. En renovering riskerar att slå sönder fungerande sociala strukturer, exempelvis granngemenskap. Men här finns också möjligheten till förbättrad boendemiljö och trygghetsskapande åtgärder, som kan ge ett mer välmående område. Det är vårt ansvar att säkerställa att projektet tar till vara möjligheterna till positiv utveckling, vilket vi uppnår genom våra riktlinjer för social hållbarhet. Social hållbarhet är ett spektrum – i renoveringssammanhang sträcker det sig från en enskild lägenhet och hyresgäst till hela stadsdelen och vidare till hela Örebro. Vårt ansvar är att se hur våra projekt kan bidra till ökad social hållbarhet i Örebro, samtidigt som vi värnar om individuella behov.

Strategi ska utgöra en grund för prioritering och strategiskt beskriva hur vi ska uppnå uppsatta mål inom ett visst område.

Samband

För att få en helhetssyn och riktning för utvecklingen av en stadsdel arbetar vi idag med övergripande stadsdelsplaner, något som vi kommer att göra även framåt. Ett av syftena med en stadsdelsplan är att den ska vara vägledande när vi väljer renoveringsnivåer i de olika kvarteren i en stadsdel. Renovering och ombyggnation har länge varit ett av ÖBOs mest konkreta verktyg för stadsdelsutveckling och kommer att vara så även i företagets nya renoveringsstrategi.

Renovering kan vara ett verktyg, i kombination med många andra, för en socialt hållbar stad där stadsdelar är sammanlänkade med varandra och en naturlig rörelse i staden främjas. Här har ÖBO också en önskan om att bedriva ett aktivt arbete för att minska och motverka segregation (se särskild riktlinje).

Inflytande och samverkan

Kommunikation

Tydlig kommunikation till våra hyresgäster är avgörande för ett projekts framgång. Vi måste ha i åtanke att en renovering innebär ett stort ingrepp i den enskilda hyresgästens privatliv och vara ödmjuka inför den oro som kan uppstå. Vi ska därför kommunicera både vad vi vet, och vad vi inte vet. Hyresgästen måste från första informationstillfället veta vart hen ska vända sig för mer information. En kommunikationsplan, anpassad utifrån den aktuella renoveringsnivån, gör att vi kan se till att de boende har insikt i varför vi renoverar, hur man påverkas och vad resultatet av renoveringen innebär både för den enskilde hyresgästen och kvarteret/stadsdelen.

Boinflytande och inkludering på arbetsmarknaden

Som allmännyttigt bostadsbolag är vi skyldiga enligt lag att erbjuda våra hyresgäster inflytande över sitt boende. ÖBO har sedan länge högt ställda ambitioner kring boinflytande och vi värdesätter våra hyresgästers kunskaper och önskemål om sitt boende. Ett gott boendeflytandearbete hjälper oss utveckla boendemiljöer som är attraktiva och hållbara. Vi ska låta olika målgrupper komma till tals samt ta hänsyn till både nuvarande och framtida hyresgästers behov. Om barn bor, eller förväntas bo, i området efter avslutad ombyggnation ska en del av boinflytandearbetet vara riktat till barn som målgrupp.

I renoveringsprojekt har vi under åren utvecklat ett antal olika metoder för boinflytande, från traditionella workshops och enkäter till att använda konst som metod. För att systematisera detta har vi en process specifikt för boinflytande i ombyggnationer, vilken anpassas utifrån våra renoveringsnivåer.

Inom de olika renoveringsnivåerna varierar dock möjligheterna för de enskilda hyresgästerna att påverka genom att tycka till om föreslagna åtgärder eller lämna individuella önskemål.

Strategi ska utgöra en grund för prioritering och strategiskt beskriva hur vi ska uppnå uppsatta mål inom ett visst område.

Vi använder även oss av social hänsyn som skallkrav i upphandlingar för att låta arbetslösa örebroare få möjlighet till praktik eller anställning. På så vis använder vi våra renoveringar som ett verktyg för inkludering på arbetsmarknaden.

Stöd till den enskilde hyresgäst

Varje hyresgäst får personligt stöd genom hela renoveringsprocessen av särskilt utsedda medarbetare, som har till sin enda uppgift att se till att processen flyter smidigt utifrån hyresgästens perspektiv. Vi arbetar uppsökande för att fånga upp frågor, oro och behov.

Det stöd vi erbjuder hyresgäster varierar utifrån renoveringsnivå. Om vi genomför omfattande åtgärder krävs att hyresgästen flyttar ut medan vi renoverar. Den hyresgäst som har tillsvidareavtal har då alltid rätt att flytta tillbaka till sin ursprungliga lägenhet efter renoveringen och vi erbjuder en tillfällig bostad under den tid man flyttar ut. I viss utsträckning erbjuder vi även möjligheten att flytta permanent, till ett nytt boende inom vårt bestånd. Den som hellre själv arrangerar ett nytt permanent boende erbjuder vi en ersättning. Vi hjälper även till med det mesta praktiska kring flytten och ersätter vissa eventuella omkostnader.

Variation

Variation och valfrihet

Vår utgångspunkt är att skapa bredd och variation sett till hela vårt bestånd. Våra dryga 43 000 hyresgäster har alla olika behov, förutsättningar och önskemål kopplat till sitt boende. Likaså har våra stadsdelar olika utmaningar som måste mötas på olika sätt. Av den anledningen ser vi att det mest socialt hållbara förhållningssättet är att agera på olika sätt: ibland renovera mycket och ibland lite, ibland tillfälligt avstå från att renovera ett hus och ibland riva. Våra renoveringsnivåer garanterar att vi har alternativ att välja mellan, givet underhållstekniska och ekonomiska förutsättningar, och detta ska även avspeglas i hyresnivåerna.

Med våra renoveringsnivåer kommer arbetet med variation och valfrihet att se olika ut. Våra hyresgäster önskar att vi inte bara gör omfattande renoveringar och i vissa projekt minimerar vi därför antalet åtgärder. Då minskar även utrymmet för individuella önskemål. I våra större renoveringar kommer våra hyresgäster istället ha ökade valmöjlighet, enligt en standardiserad modell.

Ekologisk hållbarhet

Energieffektivitet och förnyelsebar energi

Energieffektivitet och förnyelsebar energi kommer vi följa som två separata indikatorer. Här presenteras de dock tillsammans då de på flera sätt hänger ihop med varandra.

Strategi ska utgöra en grund för prioritering och strategiskt beskriva hur vi ska uppnå uppsatta mål inom ett visst område.

ÖBO släpper idag ut cirka 28 000 ton koldioxid, varav närmare 80 procent uppstår genom uppvärmningen av våra fastigheter. Ett av våra fem affärsmål har en direkt koppling till detta faktum, med målsättningen att vi ska vara klimatneutrala år 2030. Det kan vi bara lyckas med genom energieffektivisering och produktion av förnyelsebar energi.

I ÖBOs arbete med renoveringar ska vi förhålla oss till olika styrdokument och ramverk. I "Strategi för miljöanpassat byggande" står det att vi, vid helrenovering, ska uppfylla de kriterier som ligger inom ramarna för "Miljöbyggnad Silver" samt sträva efter att göra en 50-procentig energieffektivisering. För att kunna låna med gröna obligationer för att finansiera projekt som bidrar till ekologisk hållbarhet, behöver vi energieffektivisera med 30 procent vid helrenovering. När det gäller produktion av förnyelsebar energi från sol agerar vi utifrån ÖBOs solcellsstrategi och gör beräkningar av livscykelkostnaderna (LCC) för att se om investeringen är lönsam över tid.

Framöver kommer standardrenovering att vara en vanlig renoveringsnivå för ÖBO, vilket innebär att vi kommer att sträva efter att uppnå en 50-procentig energieffektivisering i färre enskilda projekt. Enligt "Strategi för miljöanpassat byggande" ska "Miljöbyggnad Silver" uppfyllas för just de kriterier som påverkas vid en renovering. När vi utför mindre omfattande renoveringar berörs i regel ett mindre antal kriterier.

Med de nya renoveringsnivåerna som utgångspunkt ökar antalet mindre renoveringar, med en lägre nivå av energieffektivisering. I teorin skulle detta kunna leda till att vi totalt sett energieffektiviserar i mindre utsträckning samt får en mindre produktion via förnyelsebar energi. Det är inte vår avsikt. För att vi ska uppnå målet att vara klimatneutrala 2030 kommer vi att fortsätta göra omfattande insatser. Vi ska fokusera på att göra insatser där de ger störst effekt, snarare än att alltid göra maximal insats i varje enskilt projekt. Vi ska lägga resurserna där vi uppnår den största minskningen av icke-förnyelsebar energi eller det största tillskottet av förnyelsebar energi. ÖBO har en framtagen färdplan för hur vi ska nå klimatneutralitet 2030. Den beskriver energieffektivisering både vid renoveringar och under förvaltning, men även hur man kompenserar den koldioxid man släpper ut genom att producera fossilfri energi från både sol och vind. Om det blir så att vi i våra renoveringar energieffektiviserar i något mindre utsträckning måste insatser på andra områden växlas upp.

Vid helrenovering fortsätter vi att energieffektivisera med 50 procent, såvida det inte visar sig att detta **inte** är lönsamt ur ett LCC-perspektiv. Vid standardrenovering är målsättningen att energieffektivisera med 30 procent. Vi ska dock ha fokus på vad som är klimatomåligt bäst för ÖBO, totalt sett. Det innebär att fastigheter som har en energiförbrukning som överstiger

Strategi ska utgöra en grund för prioritering och strategiskt beskriva hur vi ska uppnå uppsatta mål inom ett visst område.

136 kWh/m² Atemp (snittvärme och fastighetsel år 2020) bör effektiviseras i hög grad, medan fastigheter som redan har en lägre förbrukning inte är lika prioriterade. I båda fallen ska en energibesparingskostnad jämföras med kostnad för förnyelsebar energi, exempelvis solceller, för att se vad som är mest effektivt och lönsamt ur klimatsynpunkt.

Genom innovativa lösningar har ÖBO gjort stora insatser för att bidra till en smart stad. Bland annat genom att investera i teknik som gör att vi kan producera och lagra el, samt koppla upp oss och dela elenergi mellan fastigheter och till elnätet på ett sätt som ger stor klimatnytta. När vi renoverar vill vi skapa förutsättningar för att fler fastigheter ska kunna ingå i dessa smarta nätverk. Genom att planera och handla upp i enlighet med detta säkerställer vi att våra renoveringsprojekt bidrar till att göra vårt bestånd ännu smartare.

Klimatpåverkan och livscykelanalys

Från 2022 ställs lagkrav på att göra klimatkalkyler vid nybyggnation, något som så småningom förväntas gälla även vid större renoveringar. Genom klimatkalkyler kan vi få kunskap om var de största utsläppen av koldioxid uppstår i projekten samt vilket material vi bör välja. Livscykelanalyser för de material som volymmässigt är störst, till exempel stommen, är en del av Miljöbyggnads kriterier. Vår ambition är att lära oss mer om metoderna genom vår nyproduktion och genom att studera andra i fastighetsbranschen, för att sedan kunna införa metoderna även vid renoveringar.

Material: avfall, återbruk och återvinning

Renoveringar genererar en stor mängd avfall. I enlighet med gällande lagstiftning ska vi minimera mängden rivningsavfall från renovering som går till deponi och omhänderta de byggvaror som kan återanvändas. I samråd med entreprenören diskuterar vi hur det rivningsavfall som omhändertas kan återanvändas.

Vi följer hur mycket avfall och vilka fraktioner som uppkommer i våra större entreprenader, något som vi ämnar utveckla så att det även gäller mindre entreprenader. Nästa steg är att utforska återvinning och återbruk på ett mer konkret sätt, genom pilotprojekt.

Ekonomisk hållbarhet

Samhällsekonomi och attraktivitet

Ekonomisk hållbarhet kan definieras som ekonomisk tillväxt som sker utan att vi gör avkall på ekologiska och sociala faktorer – ett företag tillåts att växa samtidigt som det gör gott för miljö och samhälle. En investering kan vara samhällsekonomisk, värdehöjande och skapa attraktivitet på samma gång. För att avgöra om så är fallet

Strategi ska utgöra en grund för prioritering och strategiskt beskriva hur vi ska uppnå uppsatta mål inom ett visst område.

utforskar man andra parametrar som speglar långsiktig hållbarhet, än de traditionellt företagsekonomiska.

Cirkulär ekonomi

Vi vill utveckla det cirkulära tänkande i företagets renoveringsprojekt, i syfte att skapa förutsättningar för mer återbruk, förbättrad återvinning och en mindre mängd avfall. Vi vill också styra våra färdiga produkter mot en längre livslängd och giftfritt innehåll. Ambitionen är att vi ska lära oss av omvärlden samt genomföra egna pilotprojekt.

Livscykelkostnad (LCC)

Livscykelkostnader är summan av en produkts kostnader, från inköp till dess att den är förbrukad. En LCC-analys kan visa hur en dyrare investering ändå kan vara lönsam, om den i ett längre perspektiv bidrar till lägre drifts- och underhållskostnader. ÖBO använder idag bara LCC-analyser i samband med exempelvis installation av solceller. Metoden bör dock användas även vid renovering av utrustning som förbrukar energi, eftersom det inte är ovanligt att en dyr investering kan visa sig lönsam över tid, och därmed mer hållbar. Vi ska fokusera på att utveckla arbetssätt för att tydligare inkludera detta perspektiv i våra beslutsunderlag för framtida omfattande renoveringar.

Nytt sätt att arbeta med hållbarhetskalkylering

Vi har utvecklat en hållbarhetskalkyl som är tänkt att användas när vi tar beslut i renoveringsprojekt. Vi ska basera dessa beslut på fakta, utifrån såväl företagsekonomiska som hållbarhetsaspekter. Hållbarhetskalkylen ska ses som ett komplement till en traditionell ekonomisk kalkyl, och båda ska därför göras. Hållbarhetskalkylen svarar på frågorna: "Hur bidrar detta projekt till en mer hållbar utveckling? Hur bidrar våra renoveringar i stort till en mer hållbar utveckling?"

Hållbarhetskalkylen skapas i ett tidigt skede för ett projekt och följer det genom de olika beslutsnivåerna. Den belyser vilka hållbarhetsfrågor som är viktigast för projektet och är ett stöd när vi bestämmer lägstannivåerna för de olika hållbarhetsaspekterna i det enskilda projektet. Kalkylen består av en lista med 12 indikatorer lika fördelade över de tre olika hållbarhetsaspekterna. Indikatorerna speglar det som är viktigast för ÖBO i de olika hållbarhetsfrågorna, och var vi kan göra störst nytta. En bedömningsskala från 1 till 5 finns för varje indikator.

I ÖBO ska vi fortsättningsvis sammanställa hur det går i våra projekt totalt på årsbasis. Det är alltid det totala resultatet som är det viktiga, vi gör hållbarhetsansatser där de behövs bäst och inte endast där vi "har råd med det". ÖBOs strategiska projektgrupp har en viktig roll i att göra dessa avvägningar, både i enskilda projekt och i vår projektportfölj som helhet.

Strategi ska utgöra en grund för prioritering och strategiskt beskriva hur vi ska uppnå uppsatta mål inom ett visst område.

Så inför vi renoveringsstrategin

Renoveringsprojekt har lång planeringshorisont. Det som renoveras i år har planerats, projekterats och upphandlats lång tid i förväg. Detta innebär att det kommer ta tid innan en ny renoveringsstrategi slår igenom till fullo. Vi kommer att fasa in det nya arbetssättet i takt med att vi planerar nya renoveringsprojekt. Eftersom strategin innebär nya sätt att arbeta med såväl besluts- som genomförandeprocesser kommer vi noggrant följa hur det fungerar i praktiken. Utifrån dessa analyser kan revideringar bli nödvändiga.