

Underhåll eller investering?

LIR anser att det är viktigt att ta upp debatten om underhåll och investering. Delaktigheten och acceptansen skiljer sig mycket åt beroende på var i landet man är och i vilken befattning samt vilket arbetsfält man rör sig i. Generellt kan ändå sägas att det är svårt att få till en bra diskussion om underhåll av utemiljöer.

Pengarna verkar aldrig räcka till eller så finns det inte medel avsatta för utemiljön. Det upplevs som att man inte tar utemiljöns växande underhållsskuld på allvar. Kan det vara så att vi inte vet när det är en investering eller om det är ett underhåll? LIR tror på en samordning och samarbete i branschen.

Samordning

Den 1 april träffades LIR:s nya styrelse och ett flertal branschaktörer från Mälardalen för att prata sig samman om ett par gemensamma och viktiga frågor.

På dagordningen fanns: samordning, inventering, ekonomisk värdering och underhåll. Dagen bjöd på

föreläsare och workshop med alla deltagarna. Ta del av detta på LIR:s hemsida www.liraren.se

Behöver vi samordning och vad har vi att vinna på detta? Genom att tillsammans hitta beröringspunkter och ett branschenligt regelverk, så kan arbeten och bedömningsuppdrag bli lättare och säkrare att kontrollera.

Idag har vi problem med att värdegrunden inte är tillräckligt starkt och vi hamnar alltför ofta fel i debatten. Det finns en styrka och en säkerhet i att kunna hänvisa till branschnormer och riktlinjer.

Ekonomisk värdering

Vackra utemiljöer ökar upplevelsen när man bedömer

en fastighet vid första intrycket. På samma sätt, men tvärtom, blir det om fastighetens utemiljö är eftersatt och sliten.

Malmömodellen/brukvärdesmetoden på MKB tar fasta på detta och ger fastighetsägaren/förvaltaren en metod att snabbt räkna ut om en investering bär sig eller inte. Intressant är att man nu menar på MKB att det är lönsamt att investera i utemiljö om det finns en nytta för brukaren. Ändå finns det idag inga praxis eller metoder i branschen för att ekonomiskt värdera utemiljöer.

För att det ska vara möjligt idag krävs accepterade metoder och riktlinjer. Vi skapar värde i våra medve-

tanden. Därför blir det extra viktigt med ett bra grundarbete som till exempel noggranna nulägesinventeringar. I en värderingsprocess hamnar man förr eller senare i en situation där man måste beräkna hur mycket utemiljöns underhållskostnader är just nu och framåt i tiden.

RUT-avdrag

Det är inte bara en värdeökning som påverkas av en välskött utemiljö. Idag har vi RUT-avdrag som ger en helt ny möjlighet att uppgradera skötseln på våra utemiljöer.

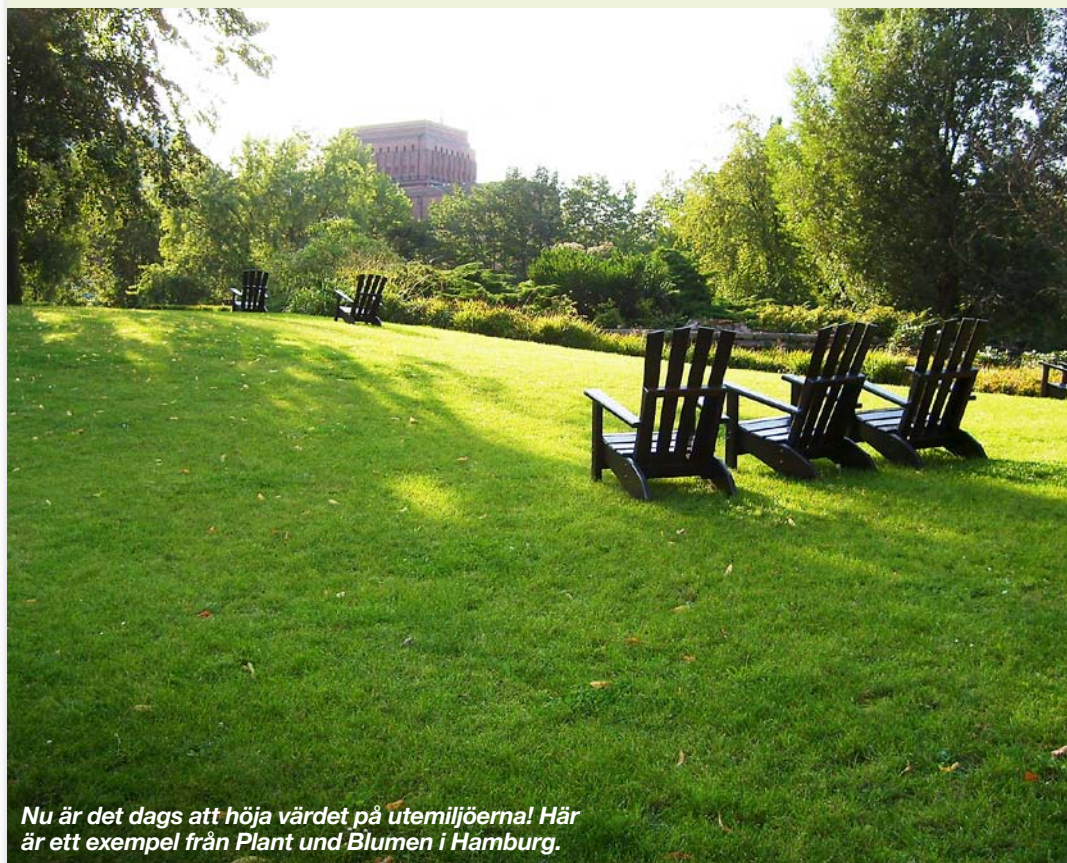
Nu kan vi verkligen ta chansen till att öka skötsel och skapa bra upplevelser för brukaren utan att det kostar för mycket. Idag vet man att utemiljön runt en fastighet påverkar marknadspriset. Att anlita trädgårdstjänster för att styla upp en trädgård inför försäljning är idag vanligt på små fastigheter och kommer även framöver att bli allt vanligare också för större fastigheter.

Det kan handla om stora pengar, där vi pratar om värdeökningar eller värdeminskningar på 15 procent. Utemiljöer kostar två till tre gånger mer i skötsel än i nyanläggandet, men märkligt nog finns inte detta med i diskussioner eller budgetar av nyinvesterade anläggningar!

Om man lägger in rätt insatser i rätt tid håller man bort framtida underhållsskulder och behåller eller ökar värdet på fastigheten.

LIR bjuder in alla sina medlemmar och branschaktörer i den här diskussionen. Anslut er med oss på Facebook eller gå in på vårt diskussionsforum på www.liraren.se.

Anne Heino, LIR



Nu är det dags att höja värdet på utemiljöerna! Här är ett exempel från Plant und Blumen i Hamburg.