Årsberetning for 2013

Foto: Finn Ståle Felberg

NORSK EIENDOM

Bransjeforening for ledende eiendomsaktører

ORGANISASJONSSAKER

Stein Olaf Onarheim

Styreleder har ordet

Det er med tilfredshet vi kan konstatere at videreutviklingen av Norsk Eiendom har fortsatt med uforminsket styrke gjennom 2013. Høy aktivitet, økende medlemstall og ikke minst tiltakende markering av foreningen i riks- og fagpresse vitner om dette. Videre har etableringen av Eiendomskunnskap Holding AS bragt oss et langt og strategisk viktig skritt mot å sikre eiendomsbransjen et kunnskapsmessig hjem.

Da dagens strategi for Norsk Eiendom ble utmeislet for få år siden, visste vi at det ville ta tid å realisere våre ambisiøse mål om å lede en synlig, kunnskapsbasert og seriøs bransje. Det er derfor spesielt gledelig at vi har greid å holde kontinuitet både i foreningens styre og ledelse.

Vi har store forventninger til 2014 og en ny regjering som bl.a. har lovet forenkling og effektivisering av plan- og byggeprosessene i landets mange kommuner.
Norsk Eiendom er godt rustet til å fortsatt påvirke myndighetene i slike sentrale spørsmål for bransjen.

Jeg vil benytte anledningen til å takke Thor Olaf Askjer og hans medarbeidere for meget god innsats og mine styrekolleger for det gode samarbeidet!

Bransjemål

Norsk Eiendom skal arbeide for at eiendomsbransjen blir mer **synlig** og oppfattes som **kunnskapsbasert og seriøs**.

Organisasjonsmål

- Norsk Eiendom skal være det naturlige **førstevalg som bransjeforening** for norske eiendomsaktører
- Norsk Eiendom er en selvskreven **samtalepartner og premissleverandør for norske myndigheter** på alle politikkområder som berører bygg, eiendom og bærekraftsspørsmål i vår bransje
- Norsk Eiendom er en **åpenbar kilde for mediene** i deres dekning av bransjen
- Norsk Eiendom er en **synlig og offensiv deltaker i relevante debatter** sammen med den øvrige del av næringskjeden

Generalforsamlingen vedtok endrede vedtekter på generalforsamlingen 11.04.13.

Organisering

Norsk Eiendom er et selvstendig foretak registrert i Enhetsregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 884 097 932 MVA.
Norsk Eiendom har kontor i Næringslivets Hus på Majorstuen i Oslo. Norsk Eiendom er tilsluttet Næringslivets Hovedorganisasjon (NHO).

Lokale foreninger

Norsk Eiendom har lokalforening i Bergen. Det har vært avholdt medlemsmøter i Oslo og Bergen.

Medlemmer

Norsk Eiendom hadde pr 31.12.13 i alt 144 medlemmer mot 126 ved forrige årsskifte.

Representasjon

Norsk Eiendom deltar aktivt i ulike styrer og utvalg for å bidra til en god samfunnsutvikling og for å fremme medlemsbedriftenes interesser.

Intern representasjon:

Citykonferansen, programkomiteen v/ Gro Boge, DNB Næringseiendom AS, Morten Chr Jakhelln, Christian Jakhelln AS, Katharina Bramsley, Grønn Byggallianse og Thor Olaf Askjer, Norsk Eiendom.

Ekstern representasjon:

European Property Federation v/ Stein Olaf Onarheim

Standard Norge - sektorstyret for bygg v/ Thor Olaf Askjer

Standard Norge – Utvikling av EPC-kontrakter v/ Thor Olaf Askjer

Standard Norge – Utvikling av kontraktsmal for uavhengig kontroll v/ Thor Olaf Askjer

Standard Norge – Strategikomite for nye kontraktsformer v/ Thor Olaf Askjer

Facility Management -standardiseringskomiteen v/ Arne Slettebøe

Eiendomsfag Holding AS – styret v/ Stein Olaf Onarheim og Thor Olaf Askjer

Plan- og bygningsetaten i Oslo - storbrukergruppen v/ Olaf Stene

Ruteretur AS - styret v/ Thor Olaf Askjer

Grønn Byggallianse - styret v/ Thor Olaf Askjer (observatør)

Bellona-samarbeidsavtale v/Thor Olaf Askjer

K9 - byggeierforum for yrkesbygg v/ Thor Olaf Askjer

PBL 2010-nettverket v/ Olaf Stene og Thor Olaf Askjer

BBS-prosjektet – styringsgruppen v/ Thor Olaf Askjer

BBS-prosjektet – arbeidsgruppen v/ Hans Dahl

STYRET

Stein Olaf Onarheim

Peter Groth

Arne Giske

Gro Boge

Erik Lund

Morten Chr Jakhelln

Styresammensetning 2013:

Stein Olaf Onarheim, Stadsporten AS, leder
Peter Groth, Aspelin Ramm Eiendom AS, nestleder
Arne Giske, Veidekke ASA og Veidekke Eiendom AS
Gro Boge, DNB Næringseiendom AS
Erik Lund, Høegh Eiendom AS,
Morten Chr Jakhelln, Christian Jakhelln AS, vararepresentant

Administrasjon:

Thor Olaf Askjer: thor.olaf.askjer@noeiendom.no
Stina Opsand: stina.opsand@noeiendom.no
Olaf Stene: olaf.stene@noeiendom.no (sluttet pr 01.03.14)

Thor Olaf Askjer

Thor Olaf Askjer (58) har siden høsten 2009 vært administrerende direktør i Norsk Eiendom. Han sitter i en rekke råd og utvalg og bidrar på denne måten til at eiendomsbransjen får større synlighet og økt innflytelse. Askjer er særlig opptatt av den samfunnsmessige betydningen eiendomsbransjen har og ønsker å fremheve hvilke samfunnsansvar foreningens medlemmer tar.

Askjer var inntil sommeren 2009 administrerende direktør i JM Norge AS og satt i konsernledelsen i JM AB. Askjer har tidligere vært administrerende direktør i Prosjektfinans AS, administrasjonssjef for Stiftelsen Hjemmet for Døve (nå Signo), teknisk sjef i Mesterhus Tønsberg AL og prosjektleder på Kværner Brug AS.

Aktiviteter

Norsk Eiendom arrangerte i februar 2014 Citykonferansen for trettende gang. Citykonferansen er landets største konferanse for eiendomsbransjen. Med ca 560 deltakere, overgikk årets arrangement tidligere rekorder med god margin. Citykonferansen har vært arrangert siden 1987.

- Cityprisen 2014 ble tildelt Tjuvholmen med Selvaag og Aspelin Ramm som utviklere.
- Studietur for medlemmene til Istanbul.
- Temamøter og medlemsmøter om leieavtaler, OL 2022, uavhengig kontroll, utbygging versus vern, statlige innsigelser samt byggherreforskriften.
- Eiendomsbarometeret i samarbeid med NE Kunnskap i Stavanger, Bergen, og Oslo.
- Nyhetsbrev til medlemmene 11 ganger pr. år.
- Omfattende informasjonsarbeid via hjemmesiden. www.noeiendom.no

Viktige saker i 2013

Plan- og byggesaker i Oslo kommune
Høsten 2012 oppsto en sterk kritikk av Plan- og Bygningsetaten i Oslo kommune. I stedet for å gi sin stemme til klagekoret, valgte Norsk Eiendom en konstruktiv tilnærming. Gjennom møter med byråden og byplansjefen, bidro vi til at det ble etablert et prosjekt for mer effektiv planbehandling (RIPP) og et prosjekt for bedre byggesaksbehandling (BBS-prosjektet).

Norsk Eiendom har deltatt aktivt i arbeidsgrupper og i styringsgruppen samt i høring i byutviklingskomiteen. Resultatet har fått god mottagelse i bransjen. Arbeidet har blitt rettet inn mot å skulle bli førende for nye revisjoner av Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.

Stortingsmelding om bygningspolitikk og boligmeldingen
Regjeringen har i løpet av 2012 og 2013 lagt frem to stortingsmeldinger om bolig- og bygningspolitikk. Under arbeidet med meldingene, kom Norsk Eiendom med en rekke innspill. I etterkant har Norsk Eiendom deltatt på høring i regi av Stortingets kommunalkomite og hatt separate møter med flere partier. Norsk Eiendom ser tydelige spor av sine bidrag.

Statlige innsigelser
Både private forslagsstillere og kommunene opplever store problemer med statlige sektormyndigher som gir varsel om innsigelse til svært mange reguleringssaker. Norsk Eiendom arrangerte en Workshop om problemstillingen med innlegg fra næringen, byutviklingsbyråden i Oslo, Asplan Viak (KS-undersøkelse) og Miljøverndepartementet. Departementet har nå innført en prøveordning med sikte på forenkling.

Målt effektivitet i plansaker
På oppdrag fra Norsk Eiendom gjennomførte Asplan Viak kartlegging av planprosesser i 9 kommuner i Osloregionen i samarbeid med PBE, NHO, EBA, RIF, Arkitektbedriftene og NHO Oslo og Akershus. Undersøkelsen tilsvarer målinger man har gjort i Bergen og Stavanger. Norsk Eiendom har fått positiv oppmerksomhet omkring undersøkelsene som åpenbart vil bidra til at kommuner og tiltakshavere må strekke seg lengre for å oppnå raskere og bedre planprosesser. Det planlegges å gjenta undersøkelsen om 2-3 år.

MVA knyttet til utleie av fast eiendom
Stoltenbergregjeringen lyktes ikke i å legge frem en forenkling av MVA-regimet knyttet til utleie av fast eiendom slik finansministeren hadde varslet. Den nye regjeringen har lovet å ta tak i saken. Finansdepartementet har imidlertid forbedret regelverket på noen vesentlige punkter.

Veiledningshefte
Sammen med PBL 2000-nettverket ga vi i 2012 ut veiledningsheftet "Planlegging og gjennomføring av reguleringsplaner". Heftet etterspørres ukentlig.

Valg 2013
Som forberedelse til Stortingsvalget i 2013 laget vi tre politikkdokumenter – om byutvikling/planregimet, energieffektivisering og skatter/avgifter. Vi har hatt en rekke møter både i forkant og i etterkant av valget. Vi opplever at våre innspill blir vektlagt i den nye regjeringens arbeid på alle de tre politikkområdene.

Revisjon av leieavtalene
Standard leieavtaler fikk gjennom revisjonsarbeidet i 2012 flere endringer. I løpet av året har det kommet en del innvendinger fra egne medlemmer til flere av punktene i kontraktene. Det er derfor igangsatt forberedelse til en ny revisjon. Vi har også fått henvendelse fra DIFI (Direktoratet for forvaltning og IKT) om mulighetene for å standardisere leieavtaler for offentlige leietagere.

Regnskap
Regnskapet er oppgjort pr 31.12.13 med et overskudd på kr 493.000. Foreningen har etter dette en egenkapital på kr 2.865.000.

Samarbeidsavtaler
Norsk Eiendom har samarbeidsavtaler med:
- European Property Federation (EPF) om rammebetingelser i EU
- Føyen Advokatfirma DA vedrørende leieavtaler og juridisk rådgivning på eiendomssiden
- Miljøstiftelsen Bellona om høynet kompetanse og gjennomslagskraft på miljøsiden
- Næringslivets Hovedorganisasjon (NHO) om næringspolitikk
- Grønn Byggallianse (GBA) om høynet kompetanse på miljøsiden
- Norges Bygg- og Eiendomsforening (NBEF) om styrket bransjesamarbeid på eiendomssiden

Hva har skjedd siden foreningen ble etablert?
- Medlemsmassen er nesten femdoblet, fra 30 til 144.
- Medlemsmassen eier i størrelsesorden 30 % av landets næringseiendom.
- Kravet om sosial infrastruktur er fjernet fra utbyggingsavtalene.
- Plan- og bygningsloven er forenklet og gjort mer forutsigbar, bl.a. parallell behandling av plan og rammetillatelse.
- Dokumentavgiften er fjernet ved fisjon.
- Standardkontrakter ved utleie er utviklet og revidert tre ganger. Bruken er økende, og det er færre konflikter. Kontrakten er oversatt til engelsk.
- Byggherreinteressene er ivaretatt i revisjonen av byggherreforskriften.
- Påseplikten i henhold til allmenngjøring er unntaksvis pålagt byggherre i forskrift om sosial dumping.
- Bidrar til at standardene blir balanserte og ikke blir for "entreprenørvennlige".
- Bidratt til å profesjonalisere FDV, bl.a. gjennom å utvikle nye standarder.
- Bidratt til at "heismonopolet" mykes opp.
- Nye uttaksregler for moms ved vedlikehold (fem års tilbakeføring) ble stoppet.
- Bidratt til å øke fokus på miljø og klima i eiendomsbransjen.
- Bidratt til å utvikle et risk-management verktøy, gjennom leverandørovervåkingen i StartBANK.
- Egen saldogruppe for tekniske installasjoner i bygg.
- Bidratt til etablering av Norwegian Green Building Council.
- Etablert tillitt i departementene og deres politiske ledelse.
- Avverget tyngende forskrift om mva på ikke utleide næringsbygg.
- Innført "grønne" leieavtaler.
- Forslag om å myke opp 5-års-regelen for private reguleringsplaner.
- Forslag om å fjerne "momsfellen" knyttet til frivillig registrering.

NORSK EIENDOM
Bransjeforening for ledende eiendomsaktører

Kontaktinformasjon:
www.noeiendom.no
Telefon: 23 08 80 00
firmapost@noeiendom.no

Besøk:
Næringslivets Hus
Middelthunsgate 27
Majorstuen, Oslo

Post:
Norsk Eiendom
Postboks 7185 Majorstuen
0307 Oslo

Forsidebildet er hentet fra Tjuvholmen. Cityprisen 2014 ble tildelt Tjuvholmen med Selvaag og Aspelin Ramm som utviklere.