

Årsberetning for 2015



ORGANISASJONSSAKER



Stein Olaf Onarheim

Styreleder har ordet

Foreningen har nylig gjennomført en omdømmeundersøkelse og resultatene fra denne viser det mange av våre medlemmer har fryktet: Bransjen sliter med omdømmet. Eiendomsbransjens omdømme er ikke sterkere enn det svakeste ledd. Mange hevder at bransjens kjennetegn ligner på revens: Pen i pelsen, men sleip og slu.

Vi i Norsk Eiendom har i 2015 vært opptatt av å sette omdømme på dagsorden og øke medlemmenes bevissthet om dette. I tillegg til en nyttigviselse av vår etikerveileder, er en innkjøpsveileder straks klar.

Både for bransjen og for våre medlemmer, handler et godt omdømme mye om å ta samfunnsansvar. Et godt omdømme gir oss bedre gjennomslag for våre saker, overfor media og ikke minst overfor beslutningstakere blant politikere og byråkrater. I tillegg betyr et godt omdømme at vi blir mer robuste dersom vi gjør feil eller rammes av eksterne kriser. Arbeidet med å styrke vårt omdømme blir nok sentralt også i kommende år.

Etter seks spennende og givende år som styreleder i Norsk Eiendom, takker jeg av ved generalforsamlingen 28. april 2016.

Jeg benytter derfor anledningen til å takke mine styrekolleger og ikke minst adm. dir. Thor Olaf Askjer for et utmerket samarbeide til beste for Norsk Eiendom gjennom alle disse årene!

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 bærekrafts-spørsmål 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 11.04.2013.

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 Byggenæringens landsforbund (BNL) og 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 31.12.15 i alt 175 medlemmer mot 164 ved forrige årsskifte.

Representasjon

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

Intern representasjon:

Citykonferansen, programkomiteen v/ Morten Chr Jakhelln, Christian Jakhelln AS, Anders Buchardt, AB Invest AS og Carl Henrik Borchsenius, Norsk Eiendom.

Ekstern representasjon:

European Property Federation v/ Stein Olaf Onarheim

Standard Norge – sektorstyret for bygg v/ Thor Olaf Askjer

Standard Norge – Bærekraftige lokalsamfunn v/Carl Henrik Borchsenius

Norwegian Green Building Council – styret v/ Thor Olaf Askjer

Standard Norge – Utvikling av standard for samspillskontrakter v/ Thor Olaf Askjer

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

Plan- og bygningsetaten i Oslo – storbrukergruppen v/ Carl Henrik Borchsenius

Ruteretur AS – styret v/ Thor Olaf Askjer

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

K9 – byggeierforum for yrkesbygg v/ Thor Olaf Askjer

PBL 2010-nettverket v/ Carl Henrik Borchsenius

BNL – Bolig og infrastrukturprosjektet v/ Carl Henrik Borchsenius og Thor Olaf Askjer

STYRET



Stein Olaf Onarheim



Peter Groth



Gro Boge



Morten Chr Jakhelln



Øystein Thorup



Anders Buchardt

Styresammensetning i 2014

Stein Olaf Onarheim, Stadsporten AS, leder
Peter Groth, Ringkjøb Eiendom, nestleder
Gro Boge, DNB Næringseiendom AS
Morten Chr Jakhelln, Christian Jakhelln AS
Øystein Thorup, Avantor AS
Anders Buchardt, AB Invest AS, vararepresentant

Administrasjon:

Thor Olaf Askjer, thor.olaf.askjer@noeiendom.no
Carl Henrik Borchsenius, carl.henrik.borchsenius@noeiendom.no
Kerstin Allemyr, kerstin.allemyr@noeiendom.no



Thor Olaf Askjer

Thor Olaf Askjer (60) 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 Citykonferansen for femtende gang sammen med NE Kunnskap AS, i februar 2016. Citykonferansen er landets største konferanse for eiendomsbransjen. Med 520 deltakere, opprettholdt vi det høye deltagerantallet fra forrige år. Citykonferansen har vært arrangert siden 1987.

- Den nasjonale Cityprisen 2015 ble tildelt Aker Brygge med Norwegian Property ASA som utvikler.
- Citykonferansen ble arrangert i Oslo, Stavanger og Bodø
- Den regionale Cityprisen for Rogaland ble tildelt Hinna Park
- Temamøter og medlemsmøter om skatt, planprosesser og omdømme
- Eiendomsbarometeret i samarbeid med NE Kunnskap
- BAE-jazzen sammen med BAE-rådet
- Nyhetsbrev til medlemmene 11 ggr pr år
- Omfattende informasjonsarbeid via hjemmesiden www.noeiendom.no

Viktige saker i 2015

Omdømmekartlegging

Som basis for vårt næringspolitiske arbeid er det viktig at bransjen har høy tillit og akseptanse i samfunnet. Som basis for vårt omdømmearbeid, gjennomførte vi en omfattende omdømmeundersøkelse. Resultatet av undersøkelsen er presentert i heftet Eiendomsbransjens omdømme og er tilgjengelig for nedlastning på www.noeiendom.no.

Effektive planprosesser

Gjennom året gjennomførte vi et omfattende arbeide for å identifisere tiltak for å få langt mer effektive planprosesser. Resultatet foreligger i rapport som ble overlevert Kommunal- og Moderniseringsdepartementet i desember 2015.

Miljøavtalen

Det viste seg at de grønne leieavtalene vi lanserte i 2011 ble for ambisiøse i forhold til hva mange leietagere var villige til å være med på. Avtalene er forenklet og foreligger klare til bruk.

Veileder for inngåelse av leieavtale med offentlige leietagere

Statsbygg og DIFI har utarbeidet en «mark up» til våre

standardkontrakter. Hensikten var i utgangspunktet å påpeke formalia som var spesielt for offentlige leietagere. Når den endelige «mark up'en» ble kjent, viste det seg at anbefalingene inneholder en rekke punkter med rent kommersielt innhold. Norsk Eiendom har derfor laget en veiledning for sine medlemmer slik at risikoen blir belyst. Veilederen finnes tilgjengelig på våre medlemssider.

Skatt på eiendom

Den bebudede skattereformen var varslet å skulle vedtas i Stortinget før påske 2016. I løpet av året har vi kartlagt situasjonen samt etablert forankring blant våre medlemmer for å ta en posisjon i skattedebatten. I overgangen 2015 og 2016 har vi drevet et utstrakt lobbyarbeid for å synliggjøre vår posisjon knyttet til skatt.

Seriøsitet i BAE-næringen

Myndighetene og alle sider av byggenæringen undertegnet i 2013 et HMS-charter som skal danne basis for en ny giv i HMS- og SHA-arbeidet knyttet til norske byggeplasser. Norsk Eiendom har forpliktet seg til å følge opp charteret blant sine medlemmer.

Gjennom sin tilknytning til BNL har Norsk Eiendom fulgt arbeidet med å etablere nye rutiner som bekjemper arbeidslivskriminalitet knyttet til norske byggeplasser og til FDV av bygg. Det er utviklet en veileder for seriøsitet i innkjøp. Veilederen lanseres primo 2016.

Samlokalisering med Grønn Byggallianse

Det nære samarbeidet mellom Norsk Eiendom og Grønn Byggallianse har blitt forsterket både ved en mer omfattende samarbeidsavtale og ved at Grønn Byggallianse har flyttet sammen med oss i Næringslivets Hus.

Regnskap

- Regnskapet er oppgjort pr 31.12.15 med et overskudd på kr 393.000
- Foreningen har etter dette en egenkapital på kr 3.727.000

Samarbeidsavtaler

Norsk Eiendom hadde i 2015 samarbeidsavtaler med:

- European Property Federation (EPF) om rammebetingelser i EU
- Advokatfirmaet Føyen Torkildsen vedrørende leieavtaler og juridisk rådgivning på eiendomssiden
- Næringslivets Hovedorganisasjon (NHO) om næringspolitikk
- Grønn Byggallianse (GBA) om høynet kompetanse på miljøsidene
- Norges Bygg- og Eiendomsforening (NBEF) om styrket bransjesamarbeid på eiendomssiden

Hva har skjedd siden foreningen ble etablert?

- Medlemsmassen er mer enn femdoblet, fra 30 til 175. Medlemsmassen eier i størrelsesorden 30 % av landets næringsseiendom.
- Kravet om sosial infrastruktur er fjernet fra utbyggingssavtalene.
- 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 Miljøavtaler (Grønne leieavtaler).
- 5-års-reglen for private reguleringsplaner er fjernet.
- «Momsfellen» knyttet til frivillig registrering er fjernet.
- Signert leieavtale er tilstrekkelig for tilbakegående avgiftsoppgjør
- Fylkesmennene samordner varsel om innsigelse til reguleringsplaner

Forsidefoto: Aker Brygge
– tildelt Cityprisen 2016 med Norwegian Property AS som utvikler.



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