

Årsberetning for 2019



NORSK
E I E N D O M



Øystein Throup

Styreleder har ordet

Nok et hektisk og inspirerende år med Norsk Eiendom er lagt bak oss. Som styreleder setter jeg stor pris på å være med å sette retning og mål for vår bransjeforening.

2019 ble for mange av oss året da bærekraft kom på agendaen med enda større bredde og tyngde. Oslo var miljøhovedstad og bevisstheten i næringslivet ble - slik jeg opplevde det - mye tydeligere. Vi registrerer at bedriftene i vår bransje setter bærekraft på agendaen. Bruken av FNs bærekraftsmål og søken etter hva den enkelte bedrift kan bidra med og bli bedre på, er rundt oss overalt. Jeg blir inspirert av å jobbe i en bransje som er med på å sette agendaen og forsøker å bidra til løsninger.

Eiendomsbransjen hadde i 2019 generelt et godt år. Det er høy aktivitet, høy produksjon og positive utsikter videre. Norsk Eiendom arbeider for å fremme bransjens interesser og bidra til robuste og forutsigbare rammebetingelser. Foreningens arbeid er viktig for våre medlemmer og har en samfunnsmessig betydning for at bransjen kan utøve sitt samfunnsoppdrag under rimelige rammevilkår. Dette er ikke en kamp mot myndigheter, det handler i større grad om å få til et samspill og samarbeid

mellom myndigheter og næringsaktører. Det er her Norsk Eiendom spiller en verdifull rolle og lykkes med å påvirke både myndigheter og egen medlemsmasse for å skape smidige løsninger.

Jeg tror 2020 og videre vil by på flere krevende myndighetskrav og større endringer enn vi har sett så langt. Dette henger sammen med at samfunnet står overfor enda større oppgaver. Her må Norsk Eiendom fortsette å styrke sin posisjon og sørge for en bransje som er oppdatert og kan levere på det samfunnet krever av oss på en måte som også vil være verdiskapende for den enkelte bedrift.

2020 vil også for Norsk Eiendom bli preget av lederskifte. Rollen som leder av foreningen er en sentral og synlig posisjon langt utover kun eiendomsbransjen. En ny leder må evne å ta vare på de verdier foreningen står for samtidig som vi får mulighet til å forsterke en kurs mot enda større synlighet og flere gjennomslag.

Jeg vil igjen takke medlemmene for tilliten til vervet og ikke minst takke for samarbeidet med vår lille, men meget kompetente administrasjon i Norsk Eiendom.

Om eiendomsbransjen

Det er eiendomsbransjen som former stedene som former våre liv. Norsk Eiendom er eiendomsbransjens viktigste talerør og pådriver. Som bransjeforening for mer enn 200 eiendomsaktører over hele landet, sprer vi kunnskap om eiendomsbransjen og bygger bro til samfunnet.

Se for deg en arbeidsplass, et hjem eller et nabolag. Det er mennesker som skaper livet der, men eiendomsselskapene bygger rammene. Vi kan ikke bare sette opp byggene uten å tenke på helheten. For å lykkes må vi skape gode samfunn der folk jobber, lever og bor.

Eiendomsbransjen må selvfølgelig være lønnsom, men jobben er ikke gjort når kjøperne, leietakerne og aksjonærene er fornøyd. Våre kunder er også politikerne, næringslivet og nabolagene der vi utvikler og tar vare på våre eiendommer. Hvordan passer det nye eiendomsprosjektet inn i området? Vil det bli enkelt for alle å komme seg til og fra jobb? Blir det hyggelig her? Levende?

Å utvikle eiendom er kostbart, krevende og risikofylt. Derfor trenger vi et samfunn som stoler på oss og gir oss forutsigbare betingelser. Dette er viktig.

For det er vi som former stedene som former våre liv.

Om Norsk Eiendom

Norsk Eiendom er et selvstendig foretak registrert i Enhetsregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 884 097 932 MVA.

Norsk Eiendom er den største bransjeforeningen for eiendomsaktører i privat sektor. For at bransjen skal nå de mål som er satt, trengs en organisasjon som kan lede an i utviklingen. Norsk Eiendom kjennetegnes ved at vi

a) Er en kompetent forening, b) Har en representativ medlemsmasse, c) Utnytter allianser, d) Er relevant og e) Er partipolitisk uavhengig.

Norsk Eiendom er tilsluttet Byggenæringens Landsforening (BNL) og Næringslivets Hovedorganisasjon (NHO) og har kontor i Næringslivets hus på Majorstuen i Oslo.

Medlemstallet pr 31.12.19 var i alt 233 medlemmer, sammenlignet med 212 ved forrige årsskifte.

Generalforsamlingen vedtok endrede vedtekter 10.04.2019.

Regnskapet pr 31.12.19 viste en inntektsside på NOK 9.610.348 og et resultat før skatt på NOK 412.543.

Foreningens egenkapital er etter dette NOK 3.995.658.

Representasjon

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

- Citykonferansen Oslo, programkomitéen v/ Stig Bech, Solon, Mona Aarebrot, Aspelin Ramm og Carl Henrik Borchsenius, Norsk Eiendom
- Juryen for Cityglød
- Oslo v/ Gunnar Bøyum, Aspelin Ramm,
- Bergen v/Ingse Galtung Døsvig
Administrerende direktør Bara Eiendom
- Stavanger v/ Odd-Are Njå Prosjektleder Base bolig
- Juryene for Cityprisene v/ Carl Henrik Borchsenius og Thor Olaf Askjer
- Byggherregruppen i Samarbeid for Sikkerhet / Carl Henrik Borchsenius
- European Property Federation v/ Thor Olaf Askjer
- Standard Norge – sektorstyret for bygg v/ Thor Olaf Askjer
- Standard Norge – Bærekraftige lokalsamfunn v/ Carl Henrik Borchsenius
- Standard Norge – Fasenorm v/ Carl Henrik Borchsenius
- Standard Norge – Utbygningssavtaler v/ Carl Henrik Borchsenius
- 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)
- Eier- og forvalterforum – styret v/ Thor Olaf Askjer
- Digiitalt veikart 2.0 – leder arbeidsgruppe v/ Thor Olaf Askjer
- Byggkvalitetsutvalget – referansegruppe v/ Thor Olaf Askjer



Øystein Thorup



Anders Buchardt



Marianne Tvenge



Christine Kahrs



Salman Saeed



Stig Bech

Styresammensetning i 2019

- Øystein Thorup, Avantor AS, leder
- Anders Buchardt, AB Invest AS
- Marianne Tvenge, Fram Eiendom AS
- Christine Kahrs, Paal Kahrs Eiendom AS
- Salman Saeed, WeWork Norway AS
- Stig L. Bech, Solon Eiendom ASA
- I tillegg møter Katharina Bramslev i Grønn Byggallianse som observatør.



Thor Olaf Askjer

Administrasjon

- Thor Olaf Askjer, thor.olaf.askjer@noeiendom.no
- Carl Henrik Borchsenius, chb@noeiendom.no
- Naomi Ichihara Røkkum, nir@noeiendom.no
- Kerstin Allemyr, kerstin.allemyr@noeiendom.no

Thor Olaf Askjer 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 det samfunnsansvar som foreningens medlemmer har.

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 døde (nå Signo), teknisk sjef i Mesterhus Tønsberg AL og prosjektleder på Kværner Brug AS.

Aktiviteter

Norsk Eiendom arrangerte sammen med Estate Kunnskap i februar 2020 Citykonferansen. Citykonferansen er landets største konferanse for eiendomsbransjen. Citykonferansen har vært arrangert siden 1987.

- Regionale Citykonferanser ble arrangert i Stavanger, Bergen og Bodø.
- Den nasjonale Cityprisen 2020 ble tildelt Nygaardsplassen med Cityplan som utvikler. Kaja Skovborg-Hansen, daglig leder av Vippa, vant prisen Cityglød.
- Temamøter og medlemsmøter om sosial bærekraft og grønn finans.
- Arendalsuka med eget arrangement og deltagelse i debatter arrangert av andre.
- BAE-jazzen sammen med BAE-rådet
- Ny kommunikasjonsstrategi for foreningen som har bidratt til økt synlighet konkretisert bl. a. gjennom det følgende:
- Gjennom profesjonalisering i form og innhold har nyhetsbrevene oppnådd betydelig økning i antall responser på de enkelte oppslagene i nyhetsbrevene. Det utgis 11 nyhetsbrev pr år.
- Hjemmesiden har blitt vesentlig modernisert gjennom året og kan vise til betydelig økning i brukervennlighet og besøksfrekvens.
- I året som har gått har vi gjennom målrettet innsats økt antall følgere på Facebook og LinkedIn betydelig.
- Foredrag på mange kurs og konferanser.
- Besøk hos medlemmene for å skaffe oss førstehåndsinformasjon om hva medlemmene er opptatt av samt for å informere om foreningens arbeid.
- Utstrakt medlemservice i form av konkrete spørsmål som vi besvarer med bakgrunn i egen kompetanse, innleide tjenester eller via foreningens gedigne nettverk.
- Utviklet et virksomhetssystem og internkontroll for å dokumentere og sikre en forsvarlig drift av foreningen.
- Høringsinnspill og møter med politikere og myndigheter
- Ferdigstilling av Bygg21 (TOA leder for arbeidsgruppe)
- Utviklet og lansert database for entreprisekostnader sammen med tre medlemsbedrifter og Arealstatistikk

Viktige saker i 2019

Bærekraft

Vi har utviklet en veileder for hvordan FNs bærekraftsmål kan innarbeides i bedriftenes og prosjektenes bærekraftsstrategi. Videre har vi utviklet en håndbok til hjelp for å styrke sosial bærekraft i prosjektutviklingen. Sammen med Grønn Byggallianse utviklet vi i 2016 Eiendomssektorens veikart mot 2050. Veikartet har fortsatt stor aktualitet og har fått omfattende og positiv oppmerksomhet. Ca 50 eiendomsselskaper har forpliktet seg til å innføre strakstiltakene som er en del av veikartet. Vi har også utviklet strakstiltak for boligutviklere.

Skatt på eiendom

I løpet av de siste 5 årene har det ved mange anledninger blitt innført skjerpelser i skatt og avgift. For å legge grunnlag for en velbegrunnet politikk, har foreningen gjennom året etablert et solid faktagrunnlag. Dette vil også være nyttig som grunnlag for opplæring i medlemsmassen.

Boligpolitikk

Politikernes oppfatning av hva som må til for å utvikle en god boligpolitikk, bygger ofte på et begrenset kunnskapsgrunnlag. Sammen med Huseierens landsforbund, Norske Arkitekters landsforbund, Kommunalteknisk forening og Arkitektenes fagforbund, har vi satt i gang et omfattende arbeide for å øke kunnskapsnivået om hva ved boligene våre som bidrar til livskvalitet. Prosjektet har tittelen "Bokkvalitet". Arbeidet er bl.a ment å danne grunnlag for partienes programmer til Stortingsvalget 2021.

Digitalisering

Digitalisering skyter fart i hele samfunnet, så også innen bygge- og eiendomssektoren. Norsk Eiendom er en viktig bidragsyter til at digitaliseringen bidrar til økt produktivitet og kvalitet. Ikke minst er det viktig at digital informasjon kan nyttegjøres sømløst over i byggenes driftsfase. Foreningen er initiativtaker og deltager til en rekke tiltak knyttet til digitalisering.

Planprosesser, rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler

Vi har utviklet en grundig veileder knyttet til rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler. Vi har arrangert en rekke kurs for kommuner, fylkeskommuner og utbyggere rundt om i landet. Vi har videre vært partshjelp for et av våre medlemmer i en bredt anlagt sak mot Oslo kommune knyttet til urettmessige krav om utbyggingsbidrag. Utbygger vant saken i tingretten, men den er anket til lagmannsretten og skal behandles ultimo 2020.

Seriøsitet i entrepriserforhold

I tillegg til å være medvirkende til Samarbeid for Sikkerhet, er vi i ferd med å utvikle "Bok 0".

Denne skal sikre at en del sentrale bærekraftselementer ivaretas i entrepriserforhold. "Bok 0" vil foreligge primo 2020 som en praktisk veileder for medlemmene.

Samarbeidsavtaler

- Norsk Eiendom hadde i 2019 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 miljøsidan
- Forum for Norges eier- og forvalterorganisasjoner for styrket posisjonering på eier- og utbyggerensiden
- BAE-rådet for økt samhandling i hele næringskjeden

Hva har skjedd siden foreningen ble etablert?

- Medlemsmassen er mangedoblet, fra 30 til 233. Medlemsmassen kontrollerer 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 fem ganger. Bruken er økende, og det er færre konflikter. Kontraktene 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.
- Forpliktende oppstartsmøte i planprosesser vedtatt i PBL.



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