

Hva mener byggeierne?

- Kort om NBEF
- Virkemidler for vekst
- Krevende kunder og økt kunnskap
- Utfordringer i BAE-næringen
- Digitalisering for effektivisering
- Indeksbygg-prosjektet

Innlegg for produktivitetskommisjonen 19. mai 2014
Norges bygg- og eiendomsforening NBEF
Eystein C. Husebye, daglig leder, eystein@nbef.no
Knud Fredrik Mohn, spesialrådgiver, Forsvarsbygg



Hvem er NBEF?

Visjon:

- Den foretrukne arena for kunnskapsdeling innen bærekraftig eiendomsledelse; Veien til beste praksis..

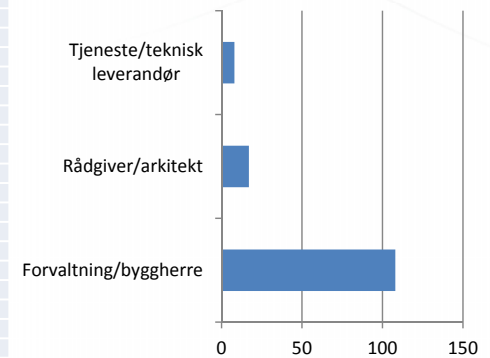
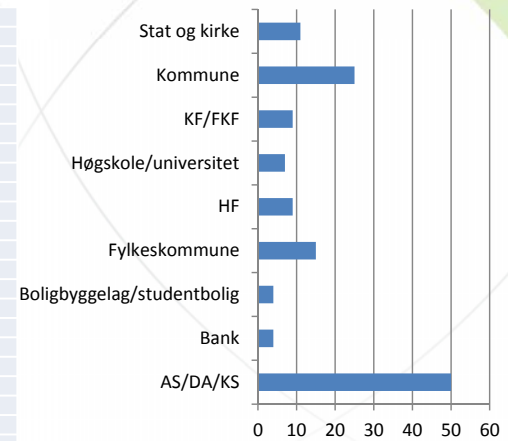
Strategiske satsningsområder:

- ✓ **Verdi for eier og bruker:** Resultater av prosesser i BAE-sektoren sett opp mot eier/brukers krav og forventninger i et livsløpsperspektiv (BIA OSCAR-prosjektet)
- ✓ **Flerfaglig samhandling og digitalisering:** Være en pådriver for å oppnå økt effektivitet og bedre kvalitet i alle deler av plan-, bygge-, og eiendomsledelseprosessene. (åpen BIM/bSN)
- ✓ **Livsløpsplanlegging og LCC:** Sekretariat for LCC Forum, gjennomføring av kompetansestrategi LCC. (DIFI)
- ✓ **Bærekraftig potensial, oppgradering og utvikling av eksisterende bygg:** Arbeide for effektive virkemidler og økt kompetanse i nært samarbeid med de andre eier- og forvalterorganisasjonene (K9/DiBK).



.. 133 medlemmer – mange sektorer

3S Prosjekt AS	Hareid kommune	Rogaland fylkeskommune
A/S Stortingsgaten 28	Harstad kommune	Rom Eiendom AS
AFK Eiendom KFK	Hedmark fylkeskommune	Sandefjord kommune
Alta kommune	Helse Bergen HF Haukeland Univ.sjukehus	Sandnes kommune Eiendom
Arbeids- og Velferdsdirektoratet	Helse Nord-Trøndelag HF	Sarpsborg kommune - Bolig og Grunneiendom
Arcusgruppen ASA	Helse Sør-Øst RHF	Sio Eiendom
ART arkitekter og ingeniører AS	Hjellnes Consult AS	Sogn og Fjordane fylkeskommune
Asker og Bærum Boligbyggelag AL	Hordaland fylkeskommune	Sortland kommune
Askøy kommune	Høgskolen i Bergen	Sparebanken Sogn og Fjordane
Asplan Viak AS	Høgskolen i Sør-Trøndelag	Sparebanken Vest Eiendomsforvaltning AS
Astron AS	ISS Facility Services AS	St. Olavs Hospital HF
Aust-Agder fylkeskommune	IT Fornebu Properties AS	Statoil ASA
Avinor AS	Jernbaneverket	Statsbygg
Basale AS	Kristiansand kommune Eiendom	Stavanger kommune
Bergeland Eiendom AS	Kruse Smith Eiendom AS	Stavanger Universitetssykehus
Bergen Bolig og Byfornyelse KFK	Lillehammer kommune	Stiftelsen Kirkens Bymisjon Oslo
Betong Consult AS	Lydia AS	Stjørdal kommune
Bodø kommune	Lørenskog kommune	Studentsamskipnaden i Bergen
Bryn Eiendom AS	Malvik kommune	Studentsamskipnaden i Oppland
Brækhus Dege Advokatfirma DA	Meløy kommune	Sunnal kommune
Brønøny kommune	Moss Kommunale Eiendomsselskap KFK	Svendby Bygg Consult AS
Buskerud fylkeskommune	Multiconsult AS	Sweco Norge AS
Bydrift KFK Longyearbyen Lokalstyre	Møre og Romsdal fylkeskommune	Sykehuset Asker og Bærum HF
Caverion Norge AS	Norconsult AS	Sykehuset Telemark HF
Clemens Eiendom KS	Norconsult Informasjonssystemer AS	Sør-Trøndelag fylkeskommune
Coast Center Base AS	Nord-Trøndelag Elektrisitetsverk	Sørlandet Sykehus HF
Compass Group	Nord-Trøndelag fylkeskommune	Tanum Fdru-Rådgivning AS
Direktoratet for Forvaltning og Ikt	Nordland fylkeskommune	Telenor Eiendom Holding AS
DNB ASA	Norges Idrettshøgskole	TFK Eiendom KFK
DNB Næringsseiendom AS	Norsk Tipping AS	Tjuvholmen Drift AS
Elverum kommune	NTNU Eiendomsforvaltning	Total E&P Norge AS
Entra Eiendom AS	Nøk Energi Eiendom AS	Trondheim Kino AS
Entro AS	Omsorgsbygg Oslo KFK	Trondheim kommune
Ernst & Young AS	Oppland fylkeskommune	Tysvær kommune
Facility Management AS	Optiofm AS	Undervisningsbygg Oslo KFK
Fauske kommune	Oslo Havn KFK	Universitetet for Miljø- og Biotvitenskap
Faveo Prosjektledelse AS	Oslo Katolske Bispedømme	Universitetet i Bergen
Finnmark fylkeskommune	Oslo Lufthavn AS	Universitetet i Oslo
Fjell kommune	Oslo Universitetssykehus HF	Universitetet i Tromsø
Flekkefjord kommune	Porsgrunn kommune	Veidekke Entreprenør AS
Forsvarsbygg	Pro Integrated Management AS	Vest-Agder fylkeskommune
Forsvarsbygg Utleie	Pro-FM Consulting	Glencore Nikkelverk AS
Frelsesarmeens Eiendommer AS	Rambøll Norge AS	Østfold fylkeskommune
Frogn kommune	Reinertsen AS	Ålesund Kommunale Eiendom KFK
		Aas-Jakobsen dr. Ing AS



Virkemiddelbruk for vekst

- **Juridiske virkemidler**
 - Smarte og inspirerende byggeregler – fokus på HMS, kvalitet og LCC
- **Økonomiske virkemidler**
 - Forvaltning av og investering i offentlig eiendom, verdi for eier og bruker
 - Sektorovergripende virkemiddelbruk på energi, konsistens på tiltakskost CO2 (Energimeldingen?)
- **Administrative virkemidler**
 - Kontraktsregimer i offentlige anskaffelser, OPS - LCC
 - Husleiemodell i offentlig eiendomsforvaltning ala Statsbygg
 - Lokale vedtak om LCC i offentlige anskaffelser ala Oslo kommune
 - Bygg21 mer balansert vs byggherre og bruker – pull vs push



- **Det offentlige som pådriver og forbilde**
 - Måltall på arealbruk – «State of the estate»
 - Måltall på brukertilfredshet etter overtakelse av nybygg
 - Uavhengig kontroll som redskap – revisjonssystem ala BREEAM
 - Innovative offentlige anskaffelser. Bruker innkjøpsmakt for å drive frem det grønne skiftet - grønn verdiskaping
- **Regional veiledningstjeneste for offentlige byggherrer**
 - Økt kompetanse om kontrakts- og gjennomføringsmodeller
 - Forbedrede verktøy for LCC-vurderinger (LCC Forum)



LCC Forum

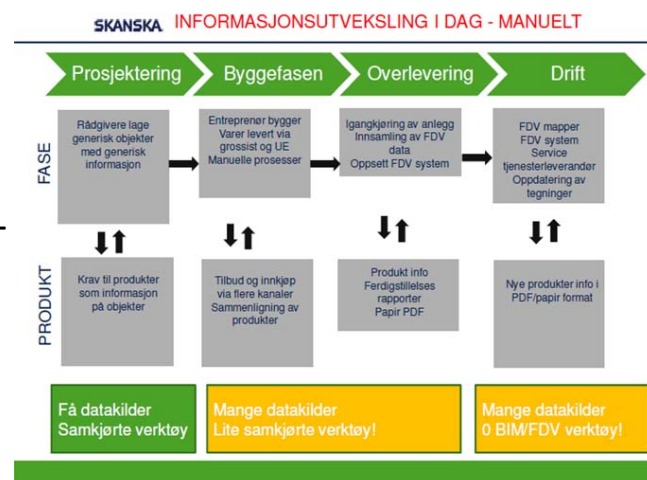
- LCC som kriterium ved fastsettelse av byggeregler
- Livssyklus kostnader i kommunalt innkjøpsregelverk
- Materialvalg med LCC-beregninger vs BREEAM
- Tidlig faseplanlegging, levetidsbetraktninger og KVV
- OPS og LCC: Aquarama viser vei!
- Hvordan bygge LCC-kompetanse i organisasjonen?



Torsdag 15. mai 2014, kl 11.00-15.30
Skatteetaten, Fredrik Selmers vei 4, Helsefyrt, Oslo
med etterfølgende befarig, årsmøte og middag



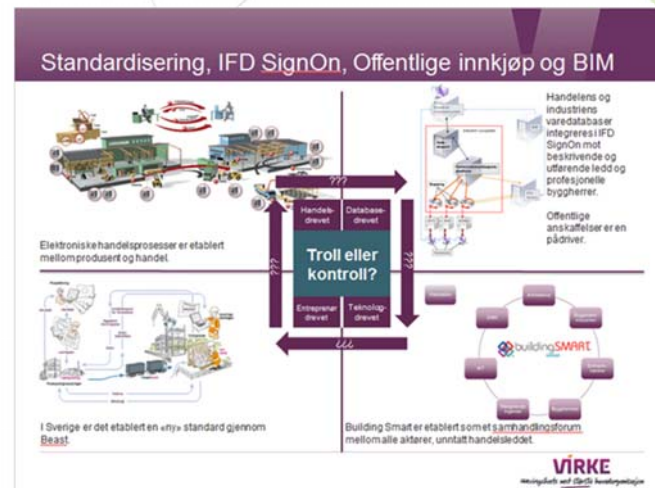
- Næringen er fortsatt håndverkspreget med «ad-hoc»-løsninger på arbeidssted
- Dagens dokumentasjonsprosesser er tidskrevende manuelle prosesser
- BAE-næringen er blitt mye mindre attraktiv, og rekrutteringen er altfor liten
- Næringen er sterkt fragmentert, og fragmenteringen øker



- Markedet er leverandørstyrt, og balanserer på grensen av hva kundene vil betale og akseptere. (Resultatet er at byggekostnadene har aksellerert uten av fortjenesten har økt)

Digitalisering gir effektivisering

- Det offentlige Norge blir digitalisert.
- Dokumentasjonskravet øker.
- Dokumentasjon blir tilgjengelig i «skyen»
- Bygget må gjøres «smartere» for å levere på energikrav, UU og HMS-krav
- BAE-næringen MÅ høste av effektiviseringene IKT-løsninger kan gi.
- Eiere av bygninger er bestillere. (offentlige og private eiere bruker BAE-næringen likt)
- Premissene for endring legges av bestiller.
- Bestillerleddet mangler kompetanse i nyttegjøring av IKT i dag.
- Kontraktregimene må tilpasse seg til endrete krav i leveransene.



Potensialet er mye større i BAE-næringen enn i andre næringer, den er informasjonsintensiv men fortsatt «håndverksdrevet».

Indeksbygg-prosjektet



Direktør Morten Lie i Direktoratet for byggkvalitet (DiBK) undertegner samarbeidsavtalen med byggenæringen. Kommunal- og moderniseringsminister Jan Tore Sanner bivåner mens direktør Egil Skavang i Arkitektbedriftene venter på å signere.

Samarbeidsavtalen, kalt Indeksbygg, går ut på å vurdere konsekvenser av nye byggeregler.

Dette er oppstarten på en viktig samarbeidsplattform, sa kommunal- og moderniseringsminister Jan Tore Sanner da han deltok under signeringen av en avtale mellom byggebransjen og myndighetene i dag. – For en regjering som har ambisjon om å forenkle, fornye og forbedre er dette et viktig tiltak, sa statsråden.