

# Grønn skattekommisjon - innspill NBEF

*Hvordan skal vi bygge, forvalte og drifte en offentlig eiendomsmasse med verdi på mer enn NOK 1.500 mrd på en bærekraftig måte? Denne utgjør en viktig strategisk faktor for samfunnets samlede verdiskaping.*

*Insentiver for produktiv arealbruk, samspill mellom bygnings- og infrastrukturpolitikk og økt kunnskap om livsløpsplanlegging (LCC) er sentrale elementer i et land med økt befolkning og endret demografi.*

Norges bygg- og eiendomsforening NBEF

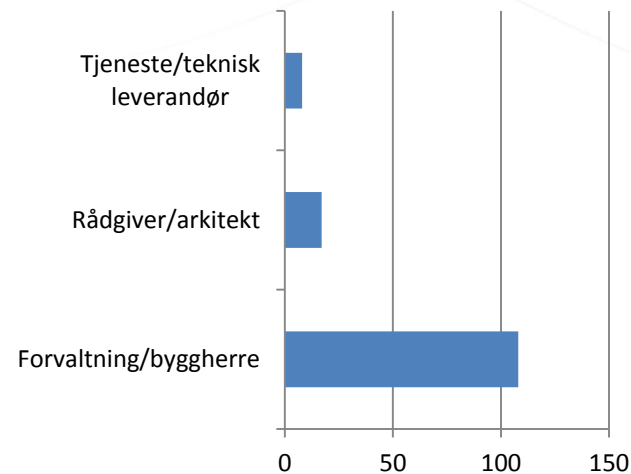
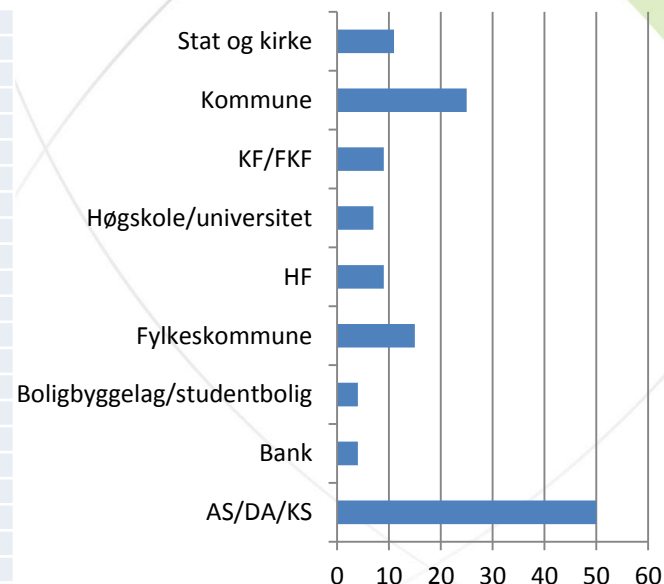
Eystein C. Husebye, daglig leder, [eystein@nbef.no](mailto:eystein@nbef.no)



# NBEF: 150 medlemmer, hovedvekt offentlig

3S Prosjekt AS	Hareid kommune	Rogaland fylkeskommune
A/S Stortingsgaten 28	Harstad kommune	Rom Eiendom AS
AFK Eiendom FKf	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 Grunneiendm
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 KF	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
Brønnøy kommune	Moss Kommunale Eiendomsselskap KF	Svendby Bygg Consult AS
Buskerud fylkeskommune	Multiconsult AS	Sweco Norge AS
Bydrift KF 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 Fdvu-Rådgivning AS
Direktoratet for Forvaltning og Ikt	Nordland fylkeskommune	Telenor Eiendom Holding AS
DNB ASA	Norges Idrettshøgskole	TFK Eiendom FKf
DNB Næringseiendom 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 KF	Trondheim kommune
Ernst & Young AS	Oppland fylkeskommune	Tysvær kommune
Facility Management AS	Optiofm AS	Undervisningsbygg Oslo KF
Fauske kommune	Oslo Havn KF	Universitetet for Miljø- og Biovitenskap
Faveo Prosjektledelse AS	Oslo Katolske Bispedømme	Universitetet i Bergen
Finmark 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 KF
		Aas-Jakobsen dr. Ing AS

Listen er ikke helt oppdatert



# Bærekraftig utvikling - offentlig ressursbruk?



## Samfunn

Brukere og befolkningens behov.  
Ansattes behov  
Prosess/næringslivets behov  
**Samfunnets behov**

## Miljø/natur

**Bruk av ikke-fornybare ressurser**  
Arealbruk  
Forurensning  
Biodiversitet

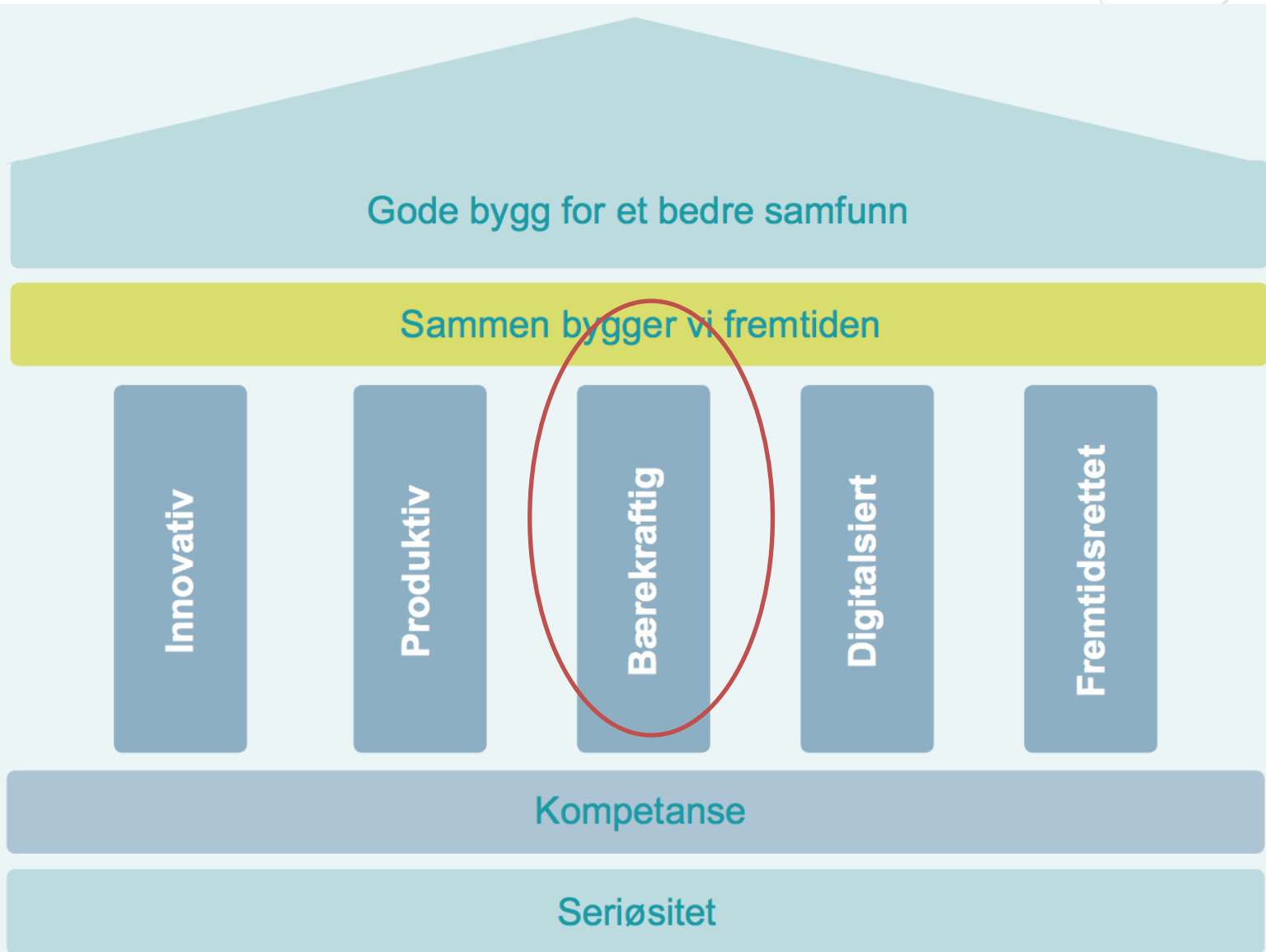


## Økonomi

Byggekostnader  
Verdi av eiendeler (assets)  
Arealeffektivitet  
Omsetning/fortjeneste  
**Kostnader og verdi for skattebetaleren**



# Bygg21 strategi: Bærekraft i sentrum



Sammen bygger vi fremtiden  
En strategi for en konkurransedyktig bygg- og eiendomsnæring



# Grunnlag for regulering og satsning

## **Meld St. 21 (2011-12) Klimameldingen:**

«**Sektorovergripende økonomiske virkemidler** legger grunnlag for desentraliserte, kostnadseffektive og informerte tiltak, der forurenser betaler. På områder som er underlagt generelle virkemidler, skal det som hovedregel unngås ytterligere regulering..»....

## **Meld St. 28 (2011-2012) Byggemeldingen:**

«**Store offentlige byggherrar og eideomsforvaltarar** kan også ta rolla som pådrivarar og førebilete for mindre offentlege etatar og kommunar.

Ved å stille høge krav kan offentlege byggherrar og eideomsforvaltarar fungere som ein katalysator for kvalitativt betre og meir kostnadseffektive bygg i Noreg.».



# Effektivitet i virkemiddelbruk

- **Juridiske virkemidler**

- **Unngå overinvestering i tiltak i eksisterende byggverk** ved å ha en ensartet metode/beslutningsverktøy for å beregne hva som er «uforholdsmessig kostnad»; dvs grunnlag for dispensasjon fra dagens TEK-krav (ref «[Lønner det seg?](#)»). Det rehabiliteres for minst NOK 130 mrd i Norge årlig..

- **Økonomiske virkemidler**

- **Tilrettelegge for bærekraftig mobilitet og lokal energiproduksjon og effektivitet** ved samordning av insentiver (Enova/Transnova)
- **Sette en pris på arealbruk i offentlig eiendomsmasse** ved å innføre en husleiemodell ala den Statsbygg har hatt i 20 år. Det gir insentiver til effektivisering og sikrer finansiering av vedlikehold og oppgradering
- **Utvikle nye finansieringsløsninger for infrastrukturinvesteringer** der grunneier bidrar (case [Stockholmsförhandlingen](#))
- **Gi økonomisk støtte** til kommunikasjon, utvikling av nye standarder og lokal/regional kompetanse om bærekraftig eiendomsledelse



## Markedsføring av sparte ressurser: Norsk vannkraft vs offentlige budsjett kroner?

«Det er et stort behov for økt kompetanse og bevissthet bl.a. innen bruk av LCC-metodikk for å øke kvaliteten og miljøeffektiviteten i offentlige innkjøp. Siden disse er spredt ut på så mange små aktører rundt om i hele Norge (f.eks. i kommunene), vil det være et **stort behov for kommunikasjonsressurser** i dette arbeidet.

Det er et tankekors at Enova hvert år bruker titalls millioner av kroner for å markedsføre sparing av billig og miljøvennlig elkraft (der offentlig sektor henter inn det meste av omsetningen fra markedet som eier og i form av elavgifter) – mens DIFI (eller andre offentlige aktører) knapt har en krone til å markedsføre verktøy for offentlige anskaffelser som vil spare offentlige budsjetter for potensielt store summer og (sett over livsløpet til f.eks. et skolebygg eller et kulturhus).

Økt fokus på kvalitet i offentlige anskaffelser innen bygg- og eiendomssektoren vil også kunne ha en stor innvirkning på verdiskaping hos eier og bruker (f.eks. i form av bedre inneklima og mer hensiktsmessig utforming av arealer). I et bærekraftsperspektiv er det viktig å se forstå at økonomisk bærekraft er en av tre størrelser (sammen med sosial og økologisk)» Eystein C. Husebye, NBEF

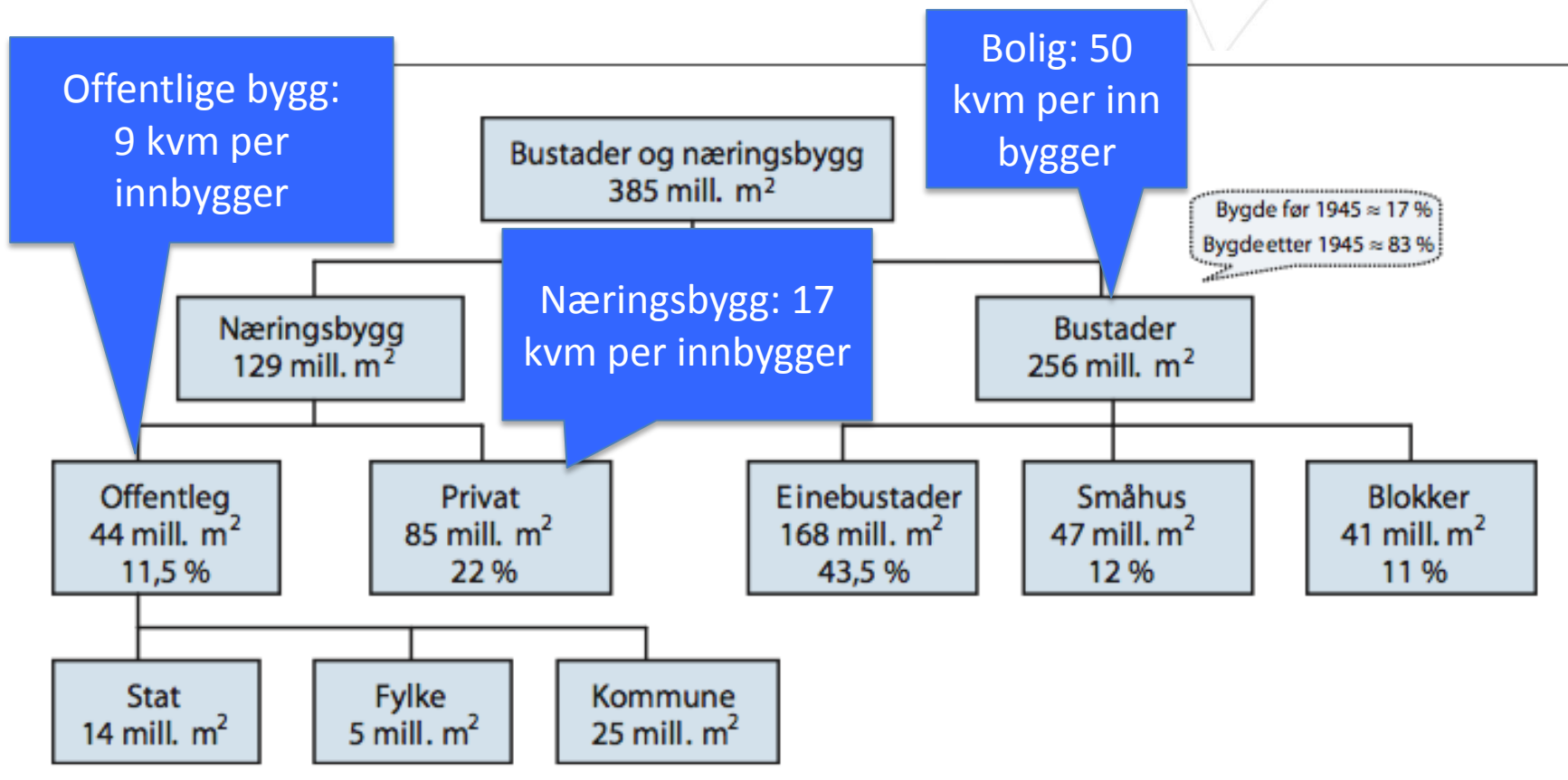
- **Offentlig sektor og effektive «grønne innkjøp»**
  - **Støtte utvikling av et felles beslutningsstøtteverktøy** for klimagassregnskap (LCA) og livssyklus kostnader (LCC) må utvikles (ref [CILECCTA](#))
  - **Behov for norsk tilpasning til EUs Bygningsenergidirektiv** ved bruk av en omforent norsk faktor for vekting CO2/kWh-forbruk
  - **Bruk av LCC som prinsipp** for «økonomisk mest fordelaktige tilbud» i offentlige anskaffelser over Eus terskelverdi (ref lokalt vedtak i Oslo kommune)
  - **Utvikle måltall på arealbruk i offentlig sektor**, og fastsettelse av effektiviseringsmål (ref UKs «[State of the estate](#)»)
  - **Gi økonomisk støtte for utvikling av bedre bestillerkompetanse i offentlig sektor**, inkl opprettelse av regional veiledningstjeneste

The image shows the cover of a report. At the top left is the logo for 'Norges bygg- og eiendomsforening' with the website 'WWW.BEF.NO'. At the top right is the logo for 'Tekniske Foreningers Servicekontor' with the website 'WWW.TFSK.NO'. Below the logos is a photograph of a modern glass skyscraper. The text 'EIENDOMSLEDELSE' is on the left and 'PÅMELDINGSFRIST: 4. MARS 2015' is on the right. The main title is 'BESLUTNINGSTØTTE MED LCC - for gode anskaffelser'. Below the title is a list of bullet points:

- Ambisjoner, mål og investeringsstrategi
- Beslutningsprosess, milepæler og tildelingskriterier
- Konseptvalg, kontraktsmodeller og konsekvenser
- Bruk av LCC for beslutningsstøtte gjennom byggets livsløp
- Praktisk bruk av LCC-verktøy og workshop



# Hva eier vi?

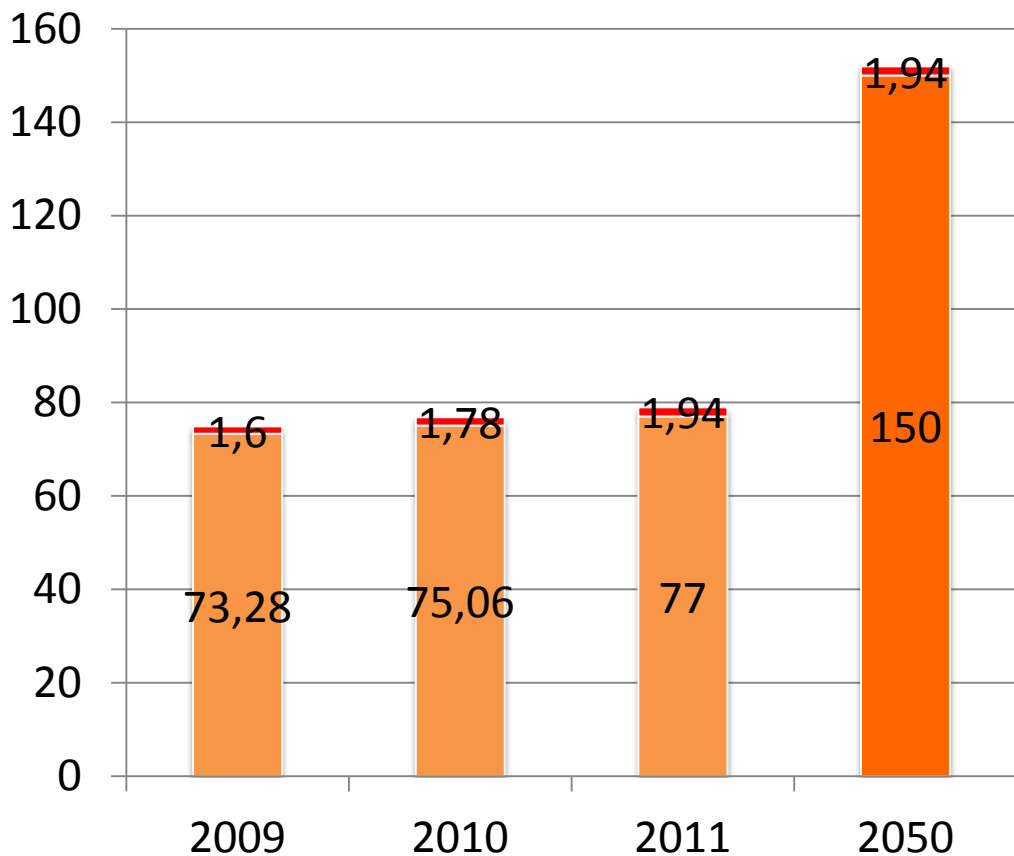


Figur 2.4 Fordelinga av bygningsareal (BTA) for bustader og næringsbygg (utanom landbruks- og fiskeribygging).

Kjelde: Multiconsult med bidrag frå SSB, Prognosesenteret, SINTEF Byggforsk og NHO-Service, 2011 (tala er noko usikre).

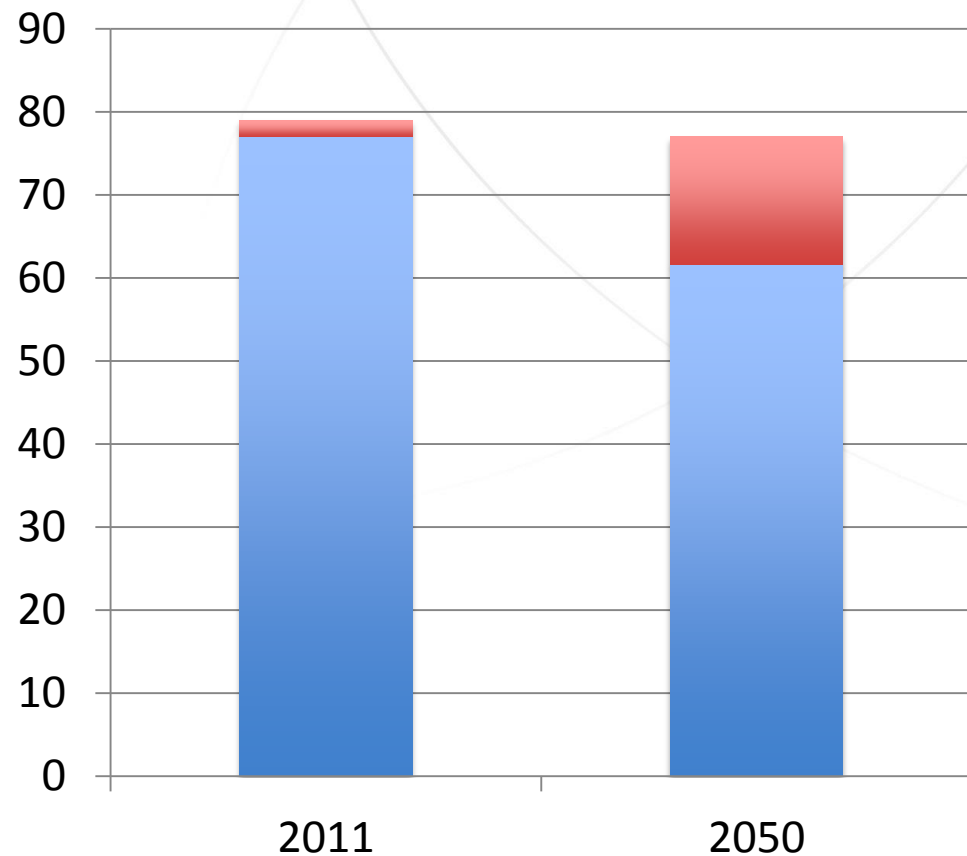
# Når er det nok? Fortsatt vekst eller samme arealbruk pr innbygger?

■ Eksisterende ■ Nye



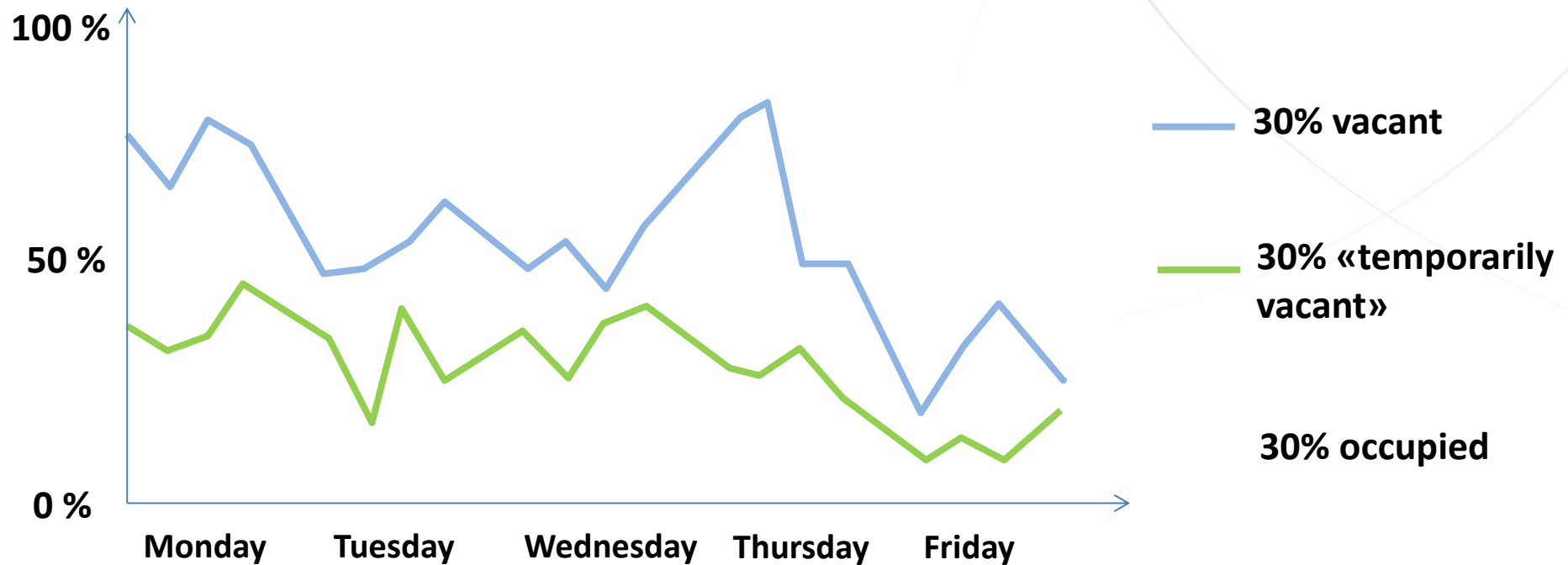
Trendfremskrivning av samlet bebygget areal i Norge, gitt dagens vekst

■ Eksisterende ■ Nye



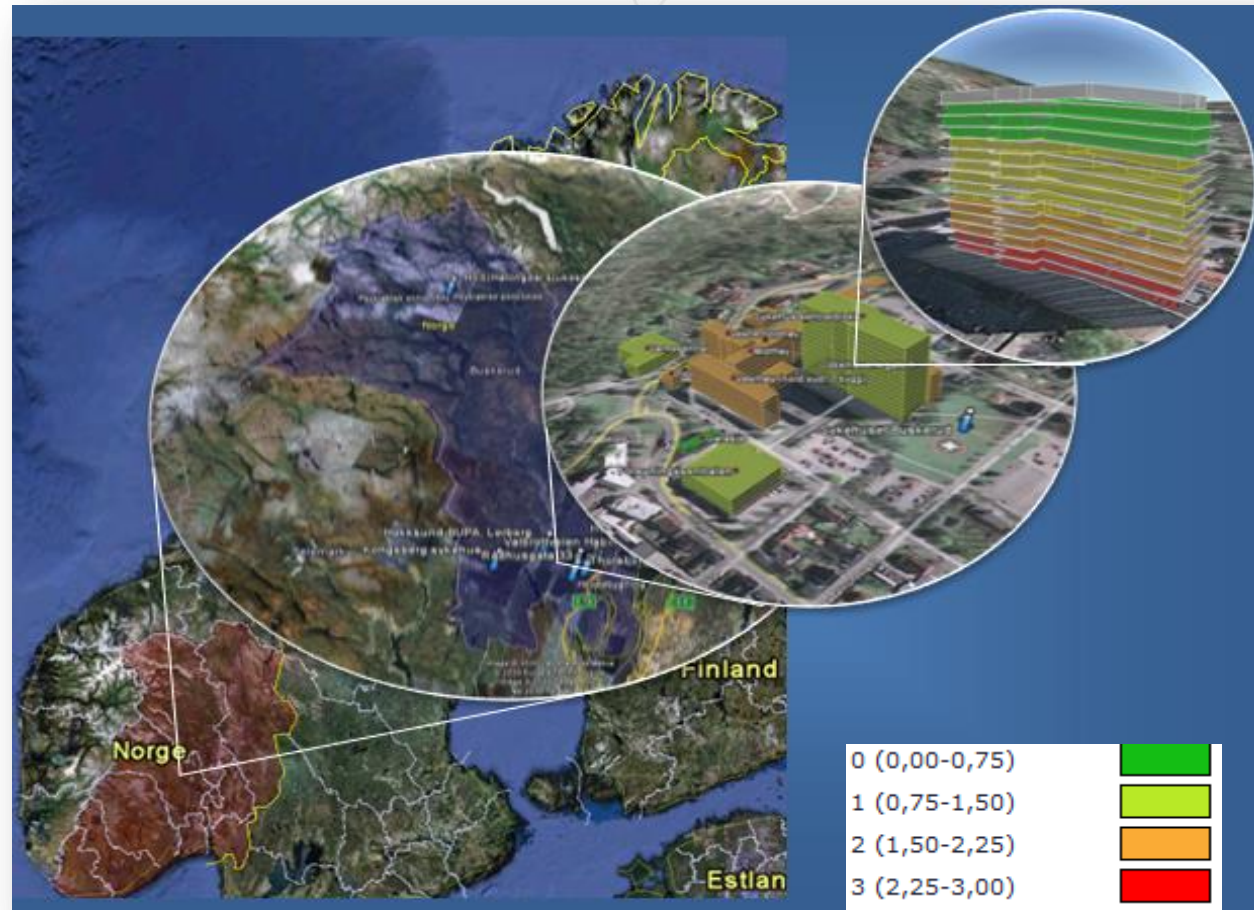
Samme areal pr innbygger, viser behov for oppgradering

# De fleste arbeidsplasser står tomme 1/3 av tiden!



## Planverk med 3 hovedelementer:

- Virksomhetsplan/ dimensjonering (aktiviteter, kapasitet, arealbehov)
- Overordnet plan for utvikling og vedlikehold av bygningsmassen og annen infrastruktur
- Investerings- og finansieringsplan, FDV-budsjett og økonomisk bæreevne



Eks Helseforetak: Pr. region, lokasjon – vertikal koordinering, økende detaljeringsnivå