Notat

Til: NfN Styret

Fra: NfN Administrasjonen

Kopi:

Dato: 8. oktober 2019

Emne: **Sak 29.19 Strategisk diskusjon**

**Bakgrunn/Innledning**

Norsk nettverk for Næringseiendom ble etablert i 1992. Ved etableringen var det 20 medlemmer som representerte store norske virksomheter som disponerte store arealer, eide eller leide, til egen bruk. Nettverkets hovedformål var, og er, å utvikle beste praksiser gjennom utveksling av informasjon, kunnskap og erfaringer mellom medlemmene. Nøkkeltallsarbeid og utveksling av nøkkeltall, var eget satsingsområde fram til 2017. På etableringstidspunktet og i mange år etter, ble de fleste drift- og servicetjenester i hovedsak, utført i egenregi av medlemsbedriftene.

Pr. dato har NfN ca. 45 medlemmer. Medlemsmassen har vært forholdsvis stabil, men de siste årene har vi registrert noen endringer. Blant annet er medlemsmassen dreid seg fra i hovedsak stor private selskaper, til å få en prosentvis større andel av offentlige virksomheter, spesielt fra sykehussektoren. De store private medlemsbedriftene har gått fra egenproduksjon til i dag å kjøpe de aller fleste tjenestene inkl. fagkompetanse fra store og kompetente tjenesteleverandører. «Halv-offentlige» virksomheter har en kombinasjon av egenproduksjon og kjøp av single services og de offentlige har i hovedsak egenproduksjon, supplert med noen innkjøpte tjenester.

NfNs visjon har i alle år vært å være den viktigste arena for beste praksiser innen FM i Norge. Langt på vei har en klart dette, riktignok mest kjent innenfor medlemsmassen og relaterte virksomheter.

De store driverne i utveksling av beste praksiser, har vært de store og private selskapene, gjennom deres aktiviteter for å sikre de beste økonomiske resultatene, bli den mest attraktive arbeidsgiveren og for å bygge egen identitet og kultur.

Lokomotivene innen dette har i stor grad vært dominerende innen utveksling av erfaringer og videreutvikling/opplæring av øvrige medlemmer og deres medarbeidere. Sammen har man klart å være den viktigste pådriver for utviklingen av FM-bransjen i Norge (og Norden).

De nevnte lokomotivene bygger i dag ned virksomhetene sine og kjøper i hovedsak tjenester og fagkompetanse, herunder utvikling, fra de profesjonelle leverandørene. Konsekvensen er at det i NfN blir færre faglige bidrag framover som bidrar til aktiv utvikling. Samtidig registrerer vi redusert deltakerinteresse fra flere medlemmer og som samtidig stiller spørsmålstegn ved sitt medlemskap i NfN.

Dagens Statutt regulerer at nettverkets medlemmer primært skal være bedrifter og organisasjoner som er større eiere, leietakere og samtidig brukere av næringseiendom (industri-/kontorbygg, skoler, sykehus og andre formålsbygg).

Med de erfaringer som vi har gjort de siste årene med utviklingen nevnt over og en på mange måter litt faglig «utarming» av sentrale medlemsbedrifter, er det usikkerhet knyttet til om statuttens medlemsbegrensning er den rette om vi skal imøtekomme NfNs visjon og samtidig også være en av driverne i utvikling av FM-bransjen.

Det kan dessverre stilles spørsmål ved om NfN er levedyktig med dagens målsetting og medlemsbegrensning, om vi ser i en horisont på tre til fem år.

**Strategisk diskusjon - Alternative nettverksmodeller**

Det inviteres til en strategisk diskusjon om utviklingen av NfN slik at nettverket er rigget til en framtidig og viktig posisjon innenfor utvikling av RE- og FM-bransjen i Norge.

For å få en fokusert, enkel og strukturert diskusjon, bør en trolig ta utgangspunkt i de to ytterpunktene av alternative organisasjons- eller nettverksmodeller:

1. Opprettholde dagens struktur og rammer, riktignok justert for faglige utfordringer og rammebetingelser, ny hjemmeside og bruk av sosiale medier etc.
2. Utvikling av NfN og åpne opp for nye bransjer og medlemsgrupper som tjenesteleverandører, konsulentmiljøer, utdanningsinstitusjoner og andre.

Diskusjonen i Styremøte nr 5/19, anses som den innledende og avklarende delen av strategidiskusjonen. Funn og spørsmål her bør utredes og bearbeides til neste styremøte, Styremøte 6/19, som er avsatt til den besluttende strategidiskusjonen.

NfN Administrasjonen/Henning V./20191008