

EU-positionsrapport för bostadsbolagen

Sammanfattning

Ett antal av stadens bolag har fått i uppdrag av Stockholms Stadshus AB att utarbeta EU-positionsrapport. De tre bostadsbolagen (Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem) och Micasa Fastigheter har beslutat att skriva ett gemensamt EU-positionsrapport utifrån att EU har en likartad påverkan på bolagens verksamheter.

De områden där EU:s regler och direktiv har en särskilt påtaglig inverkan för bolagen är inom områdena miljö, energi och konkurrens. För arbetet med påverkan av utvecklingen av EU:s politik och inverkan har tre vägledande principer arbetats fram.

1. Beslut ska fattas på rätt politisk nivå och följas upp
2. EU:s politik ska ha sin utgångspunkt i valfrihet och kostnadseffektivitet
3. EU:s politik ska vara väl underbyggd och väl avvägd

Med dessa principer som utgångspunkt kommer bolagen att arbeta för en intern kompetenshöjning av de möjligheter och förutsättningar som ges av Sveriges medlemskap i EU. Bolagen kommer även, utifrån de vägledande principerna, arbeta för påverkan på EU genom de nätverk och föreningar bolagen är medlemmar i.

Bakgrund

Kommunfullmäktige antog den 29 april 2013 Policy om EU-politik med påverkan på Stockholm och stockholmarna – positionsrapport om EU, staden och stockholmarna. Kommunfullmäktige uppmanade i samband med antagandet av EU-positionsrapporten Stockholms Stadshus AB att ge berörda bolag i uppdrag att före utgången av 2013 och i nära samverkan med kommunstyrelsen utarbeta verksamhetsspecifika EU-positionsrapport. Detta omfattade bl a de tre bostadsbolagen och Micasa Fastigheter. Syftet med EU-positionsrapporten är att staden och dess berörda verksamheter ska fastslå sin grundinställning till EU-politiken och dess påverkan på Stockholm och stockholmarna. Genom att utarbeta samstämmiga, men verksamhetsspecifika, positionsrapport kommer bolagen – och staden som helhet – att mer framgångsrikt kunna påverka EU-beslutens utformning. Bostadsbolagens EU-positionsrapport ska fungera som en konkret vägledning för bolagen i påverkansarbetet gentemot EU genom att slå fast en struktur för hur arbetet ska bedrivas och klarlägga vilka principer som ska vara vägledande.

Kommunfullmäktiges EU-positionsrapport slår fast att tre ömsesidigt förstärkande principer ska styra stadens EU-arbete:

1. Beslut ska fattas på rätt politisk nivå.
 - Staden har en positiv grundsyn på EU-samarbetet.
 - EU bör fokusera sina insatser på de områden där unionspolitik har ett mycket tydligt mervärde, jämfört med kommunal och nationell politik.
 - EU:s budget bör minskas och skattebetalarnas pengar värnas.
2. Valfrihet, kostnadseffektivitet och miljö.

- EU:s fokus bör ligga på fullbordandet av den inre marknaden och på fortsatt utveckling av miljöpolitiken.
- Det primära syftet med all offentlig upphandling bör vara att ge skattebetalarna varor och tjänster av hög kvalitet till lägsta acceptabla kostnad. Det är angeläget att regelverket ger staden möjlighet att välja miljövänliga lösningar, utan att slå fast detta som ett tvingande krav.
- Staden ställer sig avvisande till att ge offentliga myndigheter större möjlighet att ge stöd som hotar att snedvrider konkurrensen.

3. EU:s politik ska vara välavvägd och välunderbyggd.

- EU:s politik bör bygga på omfattande konsekvensbedömningar och samråd.
- EU ska lagstifta endast om det är absolut nödvändigt för att uppnå de eftersträvarde målen. Frivilliga insatser bör alltid föredras framför nya EU-lagar.

För att få ett ökat genomslag för stadens ståndpunkter betonas i kommunfullmäktiges EU-positionspapper vikten av att, förutom direkt påverkansarbete, även aktivt använda stadens samarbetsorganisationer. Det lyfts även fram betydelsen av strategisk användning av EU-projekt liksom att anordna seminarier och konferenser på för staden angelägna teman.

EU:s inflytande på bostadsbolagens arbete

EU har ett stort inflytande på bolagens förutsättningar att bedriva sina verksamheter. 2012 var andelen regeringsförslag som har sitt ursprung inom EU drygt 43 procent av alla propositioner, mot knappt 30 procent 2005.¹ Andelen EU-relaterade beslut som påverkar bolagens verksamhet torde vara ännu högre. Cirka 60 procent av de ärenden som behandlas på kommunernas fullmäktigemöten påverkas direkt eller indirekt av EU:s beslut.²

Bolagen har gemensamt identifierat ett antal områden där EU redan har eller kan komma att få en påverkan på bolagens verksamhet och förutsättningar.

Nedanstående direktiv och ämnesområden är sådana som för närvarande i hög grad styr bolagets verksamheter. Nya direktiv kan tillkomma och nu gällande kan komma att förändras.

Energi

- Energieffektiviseringsdirektivet behandlar bl a krav på energibesparing vid renovering av befintlig bebyggelse samt hur mätning av energianvändning ska ske.
- Direktivet angående byggnaders energiprestanda behandlar bl a krav i fråga om minimikrav avseende energiprestanda på nya byggnader, exempelvis målet om byggande av näranollenergihus 2020.
- Direktivet angående energiutsläpp av koldioxid behandlar energieffektivisering av befintligt bestånd med 30–50 procent till 2050 med 2010 som basår.
- Ecodesigndirektivet behandlar bl a energiprestanda för produkter, exempelvis fönster, kranar och kylskåp.

¹ <http://rod.se/eus-makt-v%C3%A4xer> 2013-10-29

² http://www.skl.se/vi_arbetar_med/eu/eu_paverkar 2013-10-29

Miljö

- REACH-direktivet innehåller registrering, utvärdering, godkännande och begränsning av kemikalier. Målet är att skydda människors hälsa och miljön från risker vid användning av kemikalier vid produktion av bl a byggmaterial. REACH är ett av kriterierna vid miljöbedömning av byggvaror i verktyget Byggvarubedömningen.
- RoHS2-direktivet behandlar användningen av tungmetaller och flamskyddsmedel i elektriska och elektroniska produkter. Berör bl a styr- och reglersystem inom fastighets-IT.
- Avfallsdirektivet behandlar avfallshierarkin, d v s i vilken angelägenhetsordning avfallsprodukter ska tas om hand och med betoning på återvinning och producentansvar.

Konkurrens

Upphandling

- EUs direktiv 2004/18/EG angående samordning av förfarandena vid offentlig upphandling av byggtreprenader, varor och tjänster föreskriver bland annat att upphandlingar av byggtreprenader till ett värde av 5 miljoner euro ska annonseras i hela EU.

Hyressättning

- Fördraget om Europeiska unionens funktionssätt (EUF-fördraget) föreskriver att statligt (eller kommunalt) stöd som snedvrider konkurrensen genom att gynna vissa företag eller viss produktion är oförenlig med den inre marknaden om den påverkar handeln mellan medlemsstaterna. Enligt rättspraxis kan mycket små stödbelopp påverka handeln. Detta innebär att bland annat att svenska kommunala bostadsaktiebolag omfattas av krav på att drivas enligt affärsmässiga principer.

Vägledande principer för bostadsbolagens EU-policyarbete

Bolagens EU-positions-papper slår fast att tre ömsesidigt förstärkande principer ska styra bolagens policyarbete med frågor som regleras av EU. De tre perspektiven speglar de principer staden har i det stadsövergripande EU-positions-papperet, men har fördjupats och konkretiserats för att vara relevanta utifrån bolagens verksamheter och uppdrag.

1. Beslut ska fattas på rätt politisk nivå och följas upp

EU bör fokusera sitt regulativa arbete på frågor där det finns särskilda skäl till att ha bindande internationella överenskommelser eller spelregler för att nå önskad effekt. Subsidiaritetsprincipen, att beslut ska fattas så effektivt och så nära medborgarna som möjligt, skall råda som utgångspunkt för avvägningen avseende vilka områden det är lämpligt att EU bör involvera sig i.

Miljöfrågan är särskilt lämpad för EU att skapa gemensamma spelregler och incitament. EU har en möjlighet att skapa gemensamma spelregler och fördela åtaganden inom områden som kräver gemensamma kraftsamlingar i samtliga medlemsländer för att nå önskat resultat.

Ett annat område är mer generellt och handlar om att EU ska värna den inre marknaden genom att arbeta för att likartade regler ska gälla inom den inre marknaden. Ett konkret exempel är frågan om statsstöd till offentliga aktörer inom bostadssektorn. För att värna bostads- och byggbranschens utveckling inom ramen för den inre marknaden ska offentliga aktörer inte särbehandlas. Allbolagen är ett konkret exempel på detta.

Kommunstyrelsen har för staden beslutat att motsätta sig Socialdepartementets förslag om ändring i plan- och bygglagen (PBL). Förslaget innebär att en kommun inte ska få ställa egna krav på ett byggnadsverks tekniska egenskaper vid planläggning, genomförande av detaljplaner och ärenden enligt PBL. Staden anser att förslaget bland annat är ett ingrepp i det kommunala självstyret och att bostadsbyggandet kan drabbas negativt utan möjligheterna till kommunala särkrav. Området är dock komplext eftersom unika byggregler och utformningskrav kan skapa trösklar mellan marknader och hämma byggindustrins förutsättningar för att utveckla industrialiserade och repetitiva processer, vilket kan vara en premis för att minska byggkostnaderna. Därför bör utvecklingen av frågan även fortsättningsvis följas nogsamt genom bland annat erfarenhetsåterföring av genomförda projekt inom stadens miljöprofilområden.

En grundläggande förutsättning för att beslut implementeras i den omfattning som är avsett är ett kontinuerligt arbete med uppföljning. Avvikelser från obligatoriska åtaganden ska ha väl avvägda konsekvenser som stimulerar till efterlevnad av fattade beslut. Det kan omfatta ekonomiska eller legala konsekvenser i varierande storlek efter åtagandet och avvikelserns art.

2. EU:s politik ska ha sin utgångspunkt i valfrihet och kostnadseffektivitet

Frivilliga insatser bör alltid föredras framför nya EU-lagar. Valfrihet genom möjlighet till lokala anpassningar ska vara utgångspunkten för EU:s regleringar, med fokus på uppnådda resultat. EU ska i all sin regulativa verksamhet syfta till att fokusera på de resultat och effekter som är önskvärda. Genom att använda sig av målstyrning ger EU de respektive medlemsländerna möjlighet att nå de respektive målen med lösningar som är lämpliga utifrån lokala förutsättningar.

Stadens bostadsbolag är affärsmässiga, vilket gör att de alltid kommer att verka för att EU:s regleringar ska ge de affärsmässiga förutsättningar som krävs. I de fall EU vill se innovation eller annan teknisk utveckling inom ett specifikt område ska EU fokusera sina stödjande insatser där, kompletterat av uppföljning och utvärdering.

Det primära syftet med all offentlig upphandling bör vara att ge skattebetalarna/bostadsbolagen varor och tjänster med rätt kvalitet till rätt pris. Detta ska särskiljas från lägsta pris, där kvalitetsaspekten inte har värderats och viktats i anbudsutvärderingen för att möta de krav och behov som den upphandlande myndigheten bedömt som nödvändiga. Offentligt ägda bostadsbolag ska ha upphandlingsregler som ger bolagen affärsmässiga förutsättningar.

3. EU:s politik ska vara väl underbyggd och väl avvägd

I utformandet av EU:s politik ska EU göra omfattande konsekvensbedömningar och samråd för att förvalta och stärka EU:s legitimitet. Fokus i dessa konsekvensbedömningar

bör vara på regional nivå, hur EU:s politik kan ha en positiv inverkan på att stärka funktionella ekonomiska regioner, inte på att stärka specifika länder. Ett exempel på detta är Stockholm och Mälardalsregionen, som är en allt tätare fungerande arbetsmarknadsregion genom en ökad kommunikation och internt flöde av kompetens och arbetskraft.

EU:s konsekvensanalyser ska tydligt redogöra för syfte och önskat resultat med politiken. Eventuella risker och osäkerheter ska lyftas fram och bemötas. Förankringen av EU:s politik ska uppnås genom en nära och balanserad dialog och samråd med berörda aktörer.

Bostadsbolagens arbete för att få genomslag för bolagens ståndpunkter

Bolagens arbete för att få genomslag för bolagets principer inom de områden som identifierats kan delas upp i två större områden. Det handlar dels om att lyfta kunskapsnivån inom bolagen avseende EU och de möjligheter och begränsningar som EU ger, dels om att medvetet nyttja de nätverk och forum som bolagen är representerade i för att ha ett direkt eller ett indirekt påverkansarbete.

Kunskap om de förutsättningar som EU ger bostadsbolagens verksamhet

Genom att skapa en ökad förståelse och kunskap om EU:s påverkan på bolagens förutsättningar att bedriva sin verksamhet kan bolagen bättre verka inom de förutsättningar som ges av EU, samt påverka de förutsättningar som EU sätter upp.

Bostadsbolagens chefer ska få ett kompetenslyft med fokus på kunskap om EU och de förutsättningar som Sveriges medlemskap ger. Det handlar både om EU:s påverkan på bolagens verksamhetsområden, samt kunskap om möjligheterna till medfinansiering av projekt.

Påverkan genom nätverk och föreningar

Bolagen har en möjlighet att få ytterligare utväxling inom de nätverk och medlemskap bolagen är medlemmar i genom att medvetet arbeta för att bolagens principiella förhållningssätt blir en del av det påverkansarbete dessa organisationer arbetar med. I samband med att bolagens medlemskap i befintliga och nya nätverk och föreningar utvecklas ska de vägledande principerna utgöra bolagens utgångspunkt för de fall där frågor som är kopplade till EU diskuteras eller bearbetas.

Bostadsbolagens medlemskap i Fastighetsägarna Stockholm öppnar exempelvis upp en plattform för att verka direkt genom Fastighetsägarnas påverkansarbete samt indirekt genom Fastighetsägarnas medlemskap i den Europeiska medlemsorganisationen för fastighetsägare, European Property Federation (EPF). EPF arbetar med ett direkt påverkansarbete i Bryssel hos de institutioner som arbetar med förslag till förordningar och direktiv inom områden som är av relevans för fastighetsägare och fastighetsutvecklare.

Micasa Fastigheter deltar i organisationer som arbetar med boende, service, vård och teknik för äldre såsom IAHS (International Association of Homes and Services for the Ageing), AAATE (Association för the Advancement of Assistive Technology in Europe) och EAHS (The European Association of Homes and Services for the Ageing).

Familjebostäder är med i nätverket Eurhonet. Medlemmarna består av bostadsbolag från ett antal olika medlemsländer inom EU med den gemensamma nämnaren att de är offentligt ägda och har hyresrätter som upplåtelseform. Nätverket arbetar framgångsrikt med ett antal projekt som delfinansieras av pengar från EU och har ett fokus på att utveckla medfinansieringen av nätverkets samarbetsprojekt inom områdena energibesparing, social integration, åldrande befolkning och CSR.

Stockholmshem och Svenska Bostäder är med i nätverket Rex Group som även de består av bostadsbolag inom EU som är offentligt eller stiftelseägda och upplåter sina lägenheter med hyresrätt. Företagen har haft ett mångårigt samarbete i olika frågor och på sistone bl a fokuserat på EU:s påverkan på bostadspolitiken i Nederländerna och Storbritannien, trygghet i boendet och olika "non landlord activities" d v s insatser som inte traditionellt är hyresvärdens uppgifter.

Bostadsbolagens och Micasa Fastigheters EU-positionsdokument gäller till vidare.