



**Aktuella EU-frågor
för NBOs medlemmar
NBOs årskonferens Oslo 2012**

EU:s påverkan på bostadssektorn

EU har inte någon formell befogenhet att fatta beslut i bostadsfrågor, men däremot inom ett flertal områden som påverkar förutsättningarna för den nationella bostadspolitiken. Därför får EU-samarbetet inflytande över bostadssektorns möjligheter och skyldigheter. I denna rapport illustreras detta genom redogörelse för några aktuella EU-frågor av intresse för bostadsorganisationerna i Norden.

EU:s medlemsländer har överlåtit en del av sin beslutanderätt till EU:s institutioner. Det brukar kallas tilldelade befogenheter, det vill säga att EU har fått sig tilldelad makt från medlemsländerna. Det innebär att EU inte får besluta om lagar och regler inom ett visst område om inte medlemsländerna har tillåtit det. Exakt vilka politikområden det gäller finns nedskrivet i EU:s fördrag. Alla rättsakter, till exempel direktiv, förordningar eller beslut, som EU beslutar om måste ha en hänvisning till en eller flera artiklar i fördragen. Detta kallas för att rättsakter måste ha en rättslig grund.

EU har olika mycket inflytande, eller makt om man så vill, inom de politikområden där EU har fått rätt att besluta. Generellt har medlemsländerna mer makt och EU mindre inflytande i de frågor som är känsliga för medlemsländerna. Befogenheterna regleras i en tregradig skala. Exempel på områden där EU har exklusiv befogenhet är fastställandet av de konkurrensregler som är nödvändiga för den inre marknads funktion. Vidare finns områden där EU delar befogenhet med medlemsländerna, det vill säga medlemsländerna får lagstifta om en specifik fråga om EU inte redan har gjort det. Exempel på sådana områden är inre marknaden, vissa socialpolitiska frågor, miljö, energi, konsumentskydd. Slutligen finns områden där EU endast har befogenhet att vidta åtgärder för att stödja, samordna eller komplettera medlemsländernas åtgärder. EU:s lagstiftning inom dessa områden får alltså inte innebära en harmonisering av medlemsländernas bestämmelser i lagar och andra författningar. Det handlar exempelvis om skydd för och förbättring av människors hälsa, industri och kultur.

Det som inte står i EU:s fördrag får EU inte besluta om. Exempel på sådana frågor som faller utanför EU:s makt är ländernas bostadspolitik, inkomstskatter och sjukvård. För att lägga till nya uppgifter eller befogenheter till EU:s uppgifter måste fördragen ändras.

Även Norge och Island som inte är medlemmar i EU påverkas av de beslut som tas inom EU eftersom de ingår i det Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES). EES-avtalet har avskaffat tullar och andra handelshinder för nästan alla slags varor mellan de deltagande länderna. EES-avtalet innehåller också gemensamma regler för offentlig upphandling och konkurrensregler samt samarbete kring exempelvis miljöskydd, konsumentskydd, forskning och utveckling, utbildning, sociala frågor.

Rapportens innehåll

I denna rapport har ett antal aktuella frågor inom EU-samarbetet som är relevanta för bostadssektorn i Norden valts ut. Redogörelsen gör inte anspråk på att vara komplett, men visar på några intressanta exempel. Följande frågor behandlas i rapporten:

- EUs ekonomiska styrning
- Äldreåret 2012
- Nytt energieffektiviseringsdirektiv
- Strukturfonder 2014-2020
- Översyn av tjänster av allmänt ekonomiskt intresse
- Dutch case – tillämpning av tjänster av allmänt ekonomiskt intresse
- Strategi för att öka byggsektorns konkurrenskraft
- CECODHAS Housing Europe

Trevlig läsning!

För frågor kontakta:

Johanna Ode, NBO-konsult och Ansvarig internationella frågor, SABO

johanna.ode@sabo.se

EU:s ekonomiska styrning

Nationella rekommendationer – European Semester

2010 beslutade EU att införa en europeisk planeringstermin (European Semester). Det är en årligen återkommande sexmånadersprocess som innebär att EU-länderna samråder med varandra innan de fastställer sina budgetar och den ekonomiska politiken på hemmaplan. I den europeiska planeringsterminen ingår att Europeiska kommissionen (kommissionen) ger rekommendationer till de respektive medlemsländerna om deras ekonomiska politik. Processen började användas våren 2011.

I maj 2012 publicerade kommissionen årets nationella rekommendationer till respektive medlemsland. Rekommendationerna har diskuterats av Europas finansministrar och ledare för att slutligen antas i juli. Därefter ska varje land ta hänsyn till rekommendationerna i sin statsbudget och ekonomiska politik för 2012–2013. Kommissionen och de andra länderna följer sedan upp hur varje land genomför åtgärderna genom en ömsesidig granskning.

I några av de nationella rekommendationerna nämns i år bostadssektorn. Det gäller för Danmark, Nederländerna, Spanien, Storbritannien och Sverige. I dessa nämns bland annat bolånemarknaden, hyressättningsystem och i Storbritanniens rapport finns resonemang om brist på bostäder för rimligt pris (affordability).

För att illustrera kommissionens resonemang och syn på bostadsmarknaden vad det gäller äganderätt respektive hyresrätt redogörs här mer fördjupat för kommissionens rekommendationer till Sverige. Kommissionen är relativt positiv till Sveriges ekonomiska politik men rekommenderar Sverige att vidta åtgärder på fyra områden, varav ett handlar om bostadsmarknaden. Kommissionens rekommendationer för bostadssektorn i Sverige handlar om att främja försiktig utlåning och minska systemskevheter som gynnar skuldfinansiering vid bostadsinvesteringar samt åtgärda de problem som följer av begränsningar i fråga om bostadsutbud. Kommissionen riktar kritik mot generösa möjligheter till skatteavdrag för räntebetalningar och låg fastighetsskatt samt låga amorteringar. Kommissionen anmärker också på att ett flexibelt bostadsutbud hindras av lokala planeringsmonopol, långdragna förfaranden för områdesplanering och bristande konkurrens. Kommissionen riktar även kritik mot den strikta hyresregleringen. Kommissionens logik bygger på att 'hyresregleringen' leder till att det inte finns bostäder att hyra vilket tvingar hushåll att köpa istället och därmed ådra sig skulder. I Sverige finns dock ingen hyresreglering, utan hyran fastställs i förhandling mellan parterna på marknaden.

Six-pack – sex nya lagar för att stärka EU:s ekonomiska styrning

Med anledning av finanskrisen har EU införa nya, skärpta regler gällande den ekonomiska styrningen. I sammanhanget berörs bostadssektorn så tillvida att kommissionen från och med 2012 inkluderar bostadsmarknaden i sin granskning och ekonomiska rekommendationer.

Den 16 november 2011 tog EU beslut om sex lagförslag med syfte att förstärka den framtida ekonomiska styrningen för EUs länder, framförallt Euroländerna. Beslutet går under namnet 'six-pack' som syftar på antalet. Fem av de beslutade lagarna är i form av förordningar och är därmed direkt tillämpliga. Den sjätte är ett direktiv med den 31 december 2013 som sista dag för införlivande.

Lagförslagen har tre mål, nämligen att se till att stabilitets- och tillväxtpakten följs, övervaka och åtgärda makroekonomiska obalanser i medlemsländerna samt övervaka och ställa krav på de nationella budgetprocesserna.

Makroekonomiska obalanser inklusive bostadssektorn granskas

Den fjärde förordningen i den så kallade six-pack är intressant att fördjupa sig i eftersom den berör samtliga EUs medlemsländer (inte bara Euroländerna) och inkluderar bostadssektorn.

Förordningen inför ett nytt förfarande som ska se över medlemsländernas ekonomier. Det så kallade Macroeconomic Imbalance Procedure (MIP) ska förbättra övervakningen och därmed förebygga och korrigera makroekonomiska obalanser. Bland annat upprättar kommissionen en så kallad resultattavla (score board) som bygger på en mängd indikatorer som ska kunna belysa nationella obalanser, till exempel bostadsbubblor eller bristande konkurrensförmåga och dess orsaker. En av indikatorerna är bostadspriser. Mer än sex procents årlig bostadsprisstegring under flera år ger kommissionen anledning att studera landet i fråga närmare.

Den 14 februari presenterades den första, av de årligen återkommande, rapporterna. Kommissionen har påbörjat en fördjupad granskning av stora makroekonomiska obalanser för tolv medlemsländer: Återkommande problem är minskade exportandelar för länder och en allt för stor offentlig och privat skuldsättning. Bostadsmarknadsrelaterade problem nämns för sju av de länder som djupgranskas. Bland de länder som har medlemsorganisationer i NBO, kan nämnas att i rapporten om Danmark sägs att bostadsboomen, som började rättas till 2007, var förknippad med en snabb kreditillväxt och en ökning av den privata sektorns skulder, särskilt i hushållssektorn. Medan kredit- och huspriserna delvis har justerats under de senaste åren, är den privata sektorns skuldsättning fortfarande mycket hög. I rapporten om Sverige framhålls den ökade skuldsättningen hos hushållen, som nu är på höga nivåer trots den senaste tidens långsammare kreditillväxt. Detta återspeglar mycket starka ökningarna i bostadspriserna under de senaste femton åren, vilka stabiliserats först nyligen.

Källor:

Kommissionens hemsida om MIP, European Semester samt Nationella rekommendationer:

http://ec.europa.eu/economy_finance/economic_governance/macroeconomic_imbalance_procedure/index_en.htm

http://ec.europa.eu/economy_finance/economic_governance/index_en.htm

http://ec.europa.eu/europe2020/making-it-happen/country-specific-recommendations/index_en.htm

Äldreåret 2012

Mål för Äldreåret

Europaåret är ett tema som EU utlyser för ett år i taget för att dra allmänhetens uppmärksamhet till något speciellt område. 2012 är utsett till Europaåret för aktivt åldrande och solidaritet mellan generationer, det så kallade Äldreåret.

Målsättningen med Äldreåret är att underlätta skapandet av en kultur för aktivt åldrande i Europa som grundar sig på ett samhälle för alla åldrar. Äldreåret syftar till att öka medvetenheten om att äldre människors insatser är en samhällsinvestering och en tillgång för den enskilda människan och öka kunskapen om aktiviteter och insatser som främjar ett aktivt åldrande. Äldreåret ska uppmuntra till att göra mer för att ta till vara potentialen hos den snabbt växande andelen av befolkningen som är i övre femtioårsåldern och äldre.

Främjande av aktivt åldrande innebär att man skapar bättre möjligheter för äldre kvinnor och män att förvärvsarbeta, att man försöker motverka fattigdom, särskilt kvinnors fattigdom, och social utestängning för att uppmuntra frivilligarbete och ett aktivt deltagande i familjelivet och samhällslivet och att man främjar ett sunt och värdigt åldrande. Detta innebär bland annat att man anpassar arbetsvillkoren, bekämpar negativa åldersstereotyper och åldersdiskriminering, förbättrar arbetsmiljön, anpassar systemen för livslångt lärande till den åldrande arbetskraftens behov och ser till att systemen för socialt skydd är fullgoda och ger de rätta incitamenten.

Konkreta mål för Äldreåret är att uppmärksamma allmänheten på värdet av aktivt åldrande och dess olika dimensioner och att sätta det högt upp på den politiska agendan, väcka debatt och utbyta information och erfarenheter samt skapa förutsättningar för åtaganden och konkreta handlingar.

Alla organisationer är välkomna att medverka i Äldreåret

Såväl EUs medlemsländer, som kandidatländer, EFTA-stater som är parter i EES-avtalet samt länder på västra Balkan kan delta i Europaåret. Varje medlemsstat ska utse en nationell samordnare som organiserar landets medverkan.

Organisationer inklusive privata företag, kommuner med flera har möjlighet att söka medel från olika EU-program och fonder för lokala eller regionala projekt. På kommissionens webbplats finns information om det stöd EU kan ge. I broschyren *How to promote active ageing in Europe - EU support to local and regional actors* beskrivs vilka fonder och program inom EU som har avsatta medel för aktiviteter som genomförs under Äldreåret.

Här finns broschyren: [How to promote active ageing in Europe - EU support to local and regional actors](#).

Aktiviteter som anordnas i samband med Äldreåret

Under Äldreåret arrangeras olika aktiviteter exempelvis i form av konferenser, informations- och utbildningskampanjer, undersökningar och enkäter.

För information om vad som sker i respektive medlemsland hänvisas till respektive regering och ansvarig myndighet.

Här finns [Sveriges arbetsplan för Äldreåret 2012 i EU](#).



Europaåret för **aktivt åldrande**
och **solidaritet mellan generationerna 2012**



Källor:

Svenska regeringens information om Äldreåret:

<http://www.regeringen.se/sb/d/15894/a/185848>

Europaparlamentet och Ministerrådets beslut om [Europaåret för aktivt åldrande och solidaritet mellan generationerna \(2012\)](#)

Nytt energieffektiviseringsdirektiv

Överenskommelse om nytt direktiv för att minska energianvändningen

Den 13 juni 2012 nådde EU-institutionerna Ministerrådet och Europaparlamentet en överenskommelse om ett nytt energieffektiviseringsdirektiv. Syftet är bland annat att begränsa klimatpåverkan och nå de energibesparingsmål som finns. En utgångspunkt är att offentlig sektor ska ta en ledande roll.

EU har som mål att minska energianvändningen med 20 procent till 2020. Bedömningar visar dock att det inte kommer att ske. Därför tog kommissionen i juni 2011 initiativ till ett nytt energieffektiviseringsdirektiv för att frammana ytterligare åtgärder. Med den överenskommelse som nu nåtts om nytt direktiv beräknas energianvändningen minska med 17 procent. Bostadsorganisationerna i Norden berörs av krav som gäller både bostadssektorn i stort, men den svenska allmännyttan berörs även av särskilda skrivningar med anledning av att bostadsbolagen ägs av kommuner och räknas som offentliga organ.

Relevanta artiklar i energieffektiviseringsdirektivet

Direktivet i sin helhet är över hundra sidor. Framförallt sex av artiklarna i direktivet bedöms kunna påverka bostadsorganisationerna i Norden. Här görs en sammanfattning av de aktuella artiklarna:

- 3a) Medlemsländerna ska etablera en långsiktig strategi för att mobilisera investeringar i renoveringar av såväl bostäder som kommersiella byggnader till 30 april 2014.
- 4) Medlemsländerna ska uppmuntra offentliga organ att anta energieffektiviseringsplaner, energiledningssystem och använda avtal om energiprestanda.
- 5) Medlemsländerna ska uppmuntra offentliga organ att endast köpa produkter, tjänster och byggnader med hög energiprestanda.
- 6) Energidistributörer och/eller -leverantörer som säljer energi ska uppnå en energibesparing motsvarande 1,5 procent av total såld volym hos slutkund. Varje medlemsland kan istället vidta andra åtgärder för att uppnå samma energibesparing.
- 7) Medlemsländerna ska främja tillgången på högkvalitativa och kostnadseffektiva energibesiktningar. Små och medelstora företag ska uppmuntras att genomgå dessa, medan stora företag måste genomgå det senast tre år efter att direktivet trätt i kraft och sedan vart fjärde år.
- 8) Krav på att installera individuella mätare för bland annat värme och varmvatten när det är tekniskt möjligt, finansiellt rimligt och proportionellt i relation till potentiell energibesparing. Vid nyproduktion och större renoveringar ska det alltid göras.

När värme eller varmvatten tillhandahålls via fjärrvärme ska individuella mätare installeras till 1 januari 2017 där det är tekniskt möjligt och kostnadseffektivt. För värme ska flödesmätning användas om det är kostnadseffektivt, annars elementmätare och om inte heller det är kostnadseffektivt får varje medlemsland överväga andra kostnadseffektiva metoder.

Krav på hur faktureringsinformation om energiförbrukningen till hyresgästerna ska utformas och tillhandahållas.

Förändringar i slutliga direktivet jämfört med ursprungsförslaget

Det mest omfattande kravet i ursprungsförslaget, som handlade om att offentliga organ ska energirenovera tre procent av golvytan årligen, har eliminerats för svenska allmännyttan i och med att det inte kommer att gälla alla offentliga organ, utan begränsas till staten nationellt.

Installation av individuella mätare för el, gas, värme och varmvatten inkluderas i direktivet, men det finns nu skrivningar om viss hänsyn till kostnadseffektivitet och teknisk lämplighet.

En annan nyhet jämfört med det ursprungliga förslaget är nationella finansieringsstrategier för renovering.

Direktivet ska implementeras av medlemsstaterna

För att direktivet ska bli verklighet krävs att överenskommelsen befasts genom att både Europaparlamentet och Minsiterrådet röstar igenom och godkänner samma direktiv. Omröstningen i Europaparlamentet är planerad till september. Därefter ska varje medlemsland implementera direktivet i det egna landets lagstiftning.

Källor:

Överenskomet direktiv, juni 2012:

http://www.sabo.se/aktuellt/nyheter_s/2012/jun/Documents/Överenskommelse%20EED%20juni%202012.pdf

Artikeln *EU countries strike deal on energy efficiency law* på Euroactivs hemsida 14 juni 2012 inklusive länkar:

<http://www.euractiv.com/energy-efficiency/member-states-strike-deal-eu-ene-news-513301>

Strukturfonder 2014-2020

Strukturfonderna förverkligar EUs regionalpolitik

EUs så kallade strukturfonder finansierar EU:s regionalpolitik (även kallad sammanhållningspolitik). EU:s regionalpolitik syftar till att omfördela resurser för att minska ekonomiska och sociala skillnader mellan regionerna i EU samt stärka EU:s konkurrenskraft gentemot resten av världen. Strukturfonderna ska användas för att finansiera projekt som ökar den ekonomiska och sociala sammanhållningen i EU:s regioner och förbättrar situationen för utsatta grupper i samhället.

Bostadspolitik en prioritering

I oktober 2011 presenterade kommissionen sitt förslag till strukturfonder för nästa programperiod 2014-2020. Utgångspunkten för förslaget är Europa 2020-strategin om att skapa arbeten och tillväxt. Kommissionens förslag avser också att öka målstyrningen och förenkla genomförandet jämfört med innevarande programperiod.

Strukturfonderna består av flera fonder, bland annat Europeiska regionala utvecklingsfonden (kallas Regionalfonden och förkortas ERUF på svenska respektive ERDF på engelska), som är mest intressant för bostadsorganisationerna i Norden. I kommissionens förslag till Regionalfond pekas elva investeringsprioriteringar ut. En av dessa är övergången till en koldioxidsnål ekonomi inom alla sektorer. Som en del i det ingår att stödja energieffektivitet och användning av förnybar energi inom bostadssektorn. Enligt kommissionens förslag ska 20 procent av medlen till Regionalfonden i varje land avsättas för övergången till en koldioxidsnål ekonomi. Det är med andra ord pengar som kan komma bostadssektorn till del.

För övrigt föreslår kommissionen att fem procent av medlen ska reserveras för integrerade åtgärder inom hållbar stadsutveckling.

Från förslag till projekt

För att förslaget från kommissionen om strukturfonder 2014-2020 ska bli verklighet måste Europeiska parlamentet och Ministerrådet komma överens om ett beslut och rösta igenom det var för sig. Arbetet i de två institutionerna pågår nu parallellt och beräknas avslutas under 2012 eller 2013. (Arbetet är avhängigt beslut om EUs totala budget för 2014-2020.) Därefter är det upp till varje medlemsland att välja vilka av de utpekade investeringsprioriteringarna och de utpekade områdena därinom som de vill prioritera. Projektpengar för de ändamål som beslutas kommer att kunna sökas under perioden 2014-2020.

Källor:

Kommissionens förslag till förordning om Europeiska regionala

utvecklingsfonden: [http://eur-](http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=COM:2011:0614:FIN:SV:PDF)

[lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=COM:2011:0614:FIN:SV:PDF](http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=COM:2011:0614:FIN:SV:PDF)

EU-upplysningen <http://www.eu-upplysningen.se/Om-EU/Vad-EU-gor/EUs-regionalpolitik/>

Översyn av tjänster av allmänt ekonomiskt intresse

Kommissionens översyn har gett fyra nya vägledande dokument

Kommissionen har genomfört en översyn av statsstödsreglerna¹ för tjänster av allmänt ekonomiskt intresse (på engelska Services of general economic interest, vilket förkortas SGEI). Det finns ingen strikt definition av SGEI, men det handlar om tjänster som inte skulle kunna bedrivas på ett tillfredsställande sätt (prisvärd tjänst, tillgänglig för alla) på marknadens villkor. Det offentliga ska på något sätt ange vilka villkor som gäller för hur tjänsten ska utövas och de som bedriver verksamheten ska vara skyldiga att göra det. Det kan handla om såväl stora kommersiella aktiviteter som energiförsörjning till sociala tjänster som äldreomsorg.

Poängen med att tillämpa SGEI är att om man har definierat en tjänst av allmänt ekonomiskt intresse så är det tillåtet för staten eller kommunen ersätta den som tillhandahåller denna tjänst med offentliga medel utan att anmäla det till kommissionen – under förutsättning att vissa krav är uppfyllda. Reglerna om SGEI är intressanta för bostadssektorn eftersom vissa länder har definierat sin sociala bostadssektor som SGEI. Ett exempel på det är Holland, se avsnittet om Dutch case nedan.

Syftet med kommissionens översyn av SGEI är att förenkla och förtydliga reglerna samt att göra det möjligt att differentiera tillämpningen så att man skiljer mellan stort och smått. Kommissionens översyn resulterade i december 2011 i det så kallade Almuniapaketet, efter Joaquín Almunia som ledde arbetet med översynen. Det består av fyra dokument som ska underlätta tillämpningen av statsstödsreglerna för tjänster av allmänt ekonomiskt intresse: ett meddelande, en förordning (slutlig version april 2012), ett beslut och rambestämmelser. Se nedan.

Meddelande med klargöranden av vissa nyckelbegrepp

Meddelandet syftar till att förklara innebörden av vissa grundläggande begrepp som används när det gäller tjänster av allmänt ekonomiskt intresse, till exempel begreppen 'företag' och 'ekonomisk verksamhet' samt vad som utgör 'statliga medel' och hur 'påverkan på handeln' ska tolkas. Här diskuteras även begreppet 'tjänst av allmänt ekonomiskt intresse'.

Förordning om stöd av mindre betydelse till SGEI – de minimis

Förordningen om stöd av mindre betydelse – de minimis – för tjänster av allmänt ekonomiskt intresse introducerar ett högre beloppstak för allmännyttiga tjänster än för andra tjänster när det gäller vad som ska betraktas som obetydliga stödbelopp, som alltid är tillåtna och inte behöver anmälas till kommissionen. Enligt förordningen ska det vara tillåtet med ersättningar som inte överstiger 500 000 euro per tre år. Tanken är att om det är fråga om så pass små belopp så ska

¹ Med statsstöd avses allt stöd som sker med offentliga medel, alltså inte bara statligt stöd. Statsstöd är i princip förbjudet inom EU.

stödet inte behöva anmälas till kommissionen. Det finns inga redovisningskrav för den här typen av stöd men företaget som får stödet bör skriftligen ha fått i uppdrag att tillhandahålla den tjänst av allmänt intresse som stödet avser.

Inte till företag i svårigheter

En viktig begränsning är att De minimis-förordningen inte får tillämpas på företag i svårigheter, i den mening som avses i EU:s riktlinjer för statligt stöd till undsättning och omstrukturering av företag i svårigheter. Det anses inte lämpligt att bevilja driftsstöd till företag i svårigheter om det inte ingår som en del i ett stöd för omstrukturering.

Beslut om tillämpningen av artikel 106.2

Beslutet om tillämpningen av artikel 106.2, det vill säga villkoren för när statligt stöd till allmännyttiga tjänster inte behöver anmälas till kommissionen ersätter motsvarande beslut från 2005 i det så kallade Monti-Kroes-paketet. Beslutet ska fungera som tillämpningsföreskrifter för de regler som finns i Lissabonfördraget.

För att bestämmelserna i beslutet ska kunna tillämpas ska det antingen handla om ersättningar för ekonomiska tjänster av allmänt intresse på högst 15 miljoner euro per år och företag *eller* ett obegränsat stödbelopp för ekonomiska tjänster av allmänt intresse som uppfyller sociala behov, exempelvis socialt subventionerade bostäder eller vård och social integrering av sårbara grupper. Dessutom finns en begränsning i ersättningens varaktighet till högst 10 år, om det inte gäller en investering med längre avskrivningstid, för då kan ersättningsperioden förlängas i motsvarande mån.

För stöd som faller inom detta tillämpningsområde gäller att om villkoren i beslutet är uppfyllda så ska stödet anses förenligt med den inre marknaden och behöver alltså inte anmälas till kommissionen. Villkoren handlar framförallt om att det ska finnas ett tydligt uppdrag (i ett eller flera officiella dokument), att det på olika sätt säkerställs att ersättningen inte medför en ekonomisk fördel som skulle snedvrída konkurrensen och att samhället inte överkompenserar den som tillhandahåller tjänsten. I beslutet anges mer i detalj hur dessa villkor och några andra krav ska tolkas och tillämpas, exempelvis hur man bedömer vad som är rimlig vinst och hur man ska se till att företaget inte överkompenserar.

Rambestämmelser som anger hur stöd som anmäls till kommissionen ska bedömas

Rambestämmelserna avser de fall där kraven i beslutet *inte* uppfylls och där det inte är fråga om stöd av mindre betydelse. Sådana stöd måste anmälas till kommissionen men de *kan* förklaras förenliga med den inre marknaden om de uppfyller vissa kriterier.

Källor:

Kommissionens hemsida med information om SGEI:

http://ec.europa.eu/competition/state_aid/overview/public_services_en.html

K(2011) 9404 Slutlig. Meddelande från kommissionen om tillämpningen av Europeiska unionens regler om statligt stöd på ersättning för tillhandahållande av tjänster av allmänt ekonomiskt intresse

Kommissionens förordning (EU) nr 360/2012 av den 25 april 2012 om tillämpningen av artiklarna 107 och 108 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt på stöd av mindre betydelse som beviljas företag som tillhandahåller tjänster av allmänt ekonomiskt intresse

(2004/C 244/02) Gemenskapens riktlinjer för statligt stöd till undsättning och omstrukturering av företag i svårigheter

K(2011) 9380 slutlig. Kommissionens beslut av den 20.12.2011 om tillämpningen av artikel 106.2 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt på statligt stöd i form av ersättning för allmännyttiga tjänster som beviljas vissa företag som fått i uppdrag att tillhandahålla tjänster av allmänt ekonomiskt intresse

K(2011) 9406 slutlig. Meddelande från kommissionen. Europeiska unionens rambestämmelser för statligt stöd i form av ersättning för offentliga tjänster. Bryssel den 20.12.2012

Dutch case – tillämpning av tjänster av allmänt ekonomiskt intresse

Kommissionens beslut i Dutch case

Den 15 december 2009 kom ett beslut från kommissionen som innebar ett avgörande i det så kallade 'Dutch case'. Det holländska fallet har funnits på kommissionens bord sedan 1 februari 2005. Sedan dess har minst fem olika klagomål inkommit. Fallet handlar om den holländska bostadssektorns kompatibilitet med EU-rättens statsstödsregler.

Kommissionen menar i sitt beslut att bostadsstiftelserna generellt har gynnats genom bland annat statliga garantier för lån, rätt att låna från särskild bank, bidrag för att finansiera särskilda projekt, försäljning av offentlig mark till pris under marknadsvärde för särskilda projekt.

Beslutet från kommissionen innebär att de holländska icke-vinstsyftande bostadsstiftelserna definieras som en tjänst av allmänt ekonomiskt intresse (SGEI) och måste se till att 90 procent av de lägenheter de hyr ut vid uthyrningstillfället går till socialt missgynnade personer vars inkomst inte överskrider 33 000 Euro. För dessa lägenheter kan bostadsbolagen få statsstöd inom ramen för EU-rättens undantagsregel SGEI. Medelinkomsten i Holland var vid beslutet 38 000 Euro. Maxhyran som får tas ut för dessa lägenheter är 650 Euro. Både inkomstgränsen och maxhyran räknas upp årligen. (De nivåer som anges här är de som finns i kommissionens beslut.)

Övriga 10 procent av beståndet ska enligt kommissionens beslut fördelas enligt objektiva kriterier men med social prioritering till exempel till förmån för stora familjer. Dessa lägenheter ska drivas utan stöd och i konkurrens med den privata marknaden. Varje bostadsstiftelse måste uppnå 90/10-förhållandet vid fördelning av nya lägenheter.

Enligt kommissionen krävs en trovärdig övervakningsmekanism för att se till att fördelningen av lägenheter till 90 procent tillfaller den uppsatta målgruppen. Därtill krävs finansiella sanktioner i form av tillbakadragande av stöd i de fall fördelningen inte respekteras. En oberoende revision ska inkludera en granskning av fördelningen av bostäder. För att säkerställa att stödet bara går till avsedda lägenheter och inte hela beståndet krävs transparens och objektivitet i redovisningen. En procedur som innefattar lokala myndigheter och ett effektivt klagomåls/juridiskt prövningssystem ska enligt kommissionens beslut introduceras.

De holländska bostadsstiftelserna (woningcorporaties) äger enligt kommissionens beslut 2009 2,4 miljoner lägenheter i Holland, vilket utgör 77 procent av hyresrätterna och 33 procent av totala antalet lägenheter i landet.

Klagomålen

Klagomålen som har inkommit till kommissionen i det holländska fallet handlar om hur bostadsstiftelserna bedriver sin verksamhet och vilket stöd de får dels generellt, dels olika enskilda, lokala stiftelser. Grunden i klagomålen handlar om att stiftelserna utvidgat sin verksamhet till mer än 'social housing' genom att hyra ut och sälja dyra lägenheter till höginkomsttagare. Eftersom stiftelserna samtidigt får stöd uppstår en orättvis konkurrenssituation. Ett problem enligt klagomålen är att stiftelserna sätter hyror som understiger de maximala nivåer som enligt lag är fastställda för 'social housing' även för lägenheter med ett högre marknadsvärde. Bakom klagomålen står bland annat investerare.

Konsekvenser av beslutet

Beslutet implementerades i holländsk lag 1 januari 2011. I februari 2011 hade över 70 procent av de holländska bostadsstiftelserna ändrat sin fördelningspolicy för lägenheter så den blev mer begränsande, som en följd av beslutet. Åtta av tio uppskattade då att inkomstgränsen kommer att drabba medelinkomsttagare. Det visade en undersökning bland 250 av bostadsstiftelserna.

Ärendet i EU-domstolen

Parallellt med att kommissionens beslut implementeras i holländsk lagstiftning har flera holländska bostadsstiftelser överklagat kommissionens beslut till EU-domstolen. Bostadsstiftelserna anser att målgruppen och inkomstbegränsningen är för snäv, vilket drabbar medelklassen.

I december 2011 kom ett första avgörande från EU-domstolen som i korthet innebar att de holländska bostadsstiftelserna inte är intressenter, det vill säga själva sakinnehållet behandlades inte. Resonemanget bygger på att det inte är någon enskild bostadsstiftelse som pekas ut i beslutet. Nio bostadsstiftelser har (med ekonomiskt stöd av 139 stiftelser) överklagat beslutet till nästa nivå i EU-domstolen.

Nationellt i Holland finns också ett tryck på bostadsministern att ompröva inkomstgränsen i nya samtal med kommissionen.

Källor:

Kommissionens pressmeddelande och beslut i Dutch case, 9 december 2009:

<http://europa.eu/rapid/pressReleasesAction.do?reference=IP/09/1928&format=HTML&aged=0&language=EN&guiLanguage=en>

<http://www.aedesnet.nl/binaries/downloads/2009/12/beschikking-steunmaatregel-e-2-2005-en-n642-2009.pdf>

Information i samband med möten inom CECODHAS Housing Europe.

Strategi för att öka byggsektorns konkurrenskraft

Kommissionen planerar strategi för att öka byggsektorns konkurrenskraft

Den 11 juni 2012 presenterade kommissionens vice ordförande Antonio Tajani huvuddragen i en strategi för att öka byggsektorns konkurrenskraft. En av anledningarna till att kommissionen har planer på att fokusera på byggsektorn är att byggnader med hög energiprestanda och stor potential för sänkta koldioxidutsläpp fortfarande utgör en begränsad andel av marknaden. Strategin fokuserar på fem nyckelmål som kommissionen har formulerat så här:

1. Stimulera gynnsamma investeringsvillkor

Särskild tonvikt bör läggas på att uppmuntra aktiviteter för renovering av byggnader och underhåll av infrastruktur. Det gäller särskilt det aktuella renoveringstempot (1,2 procent per år) och metodik för energibesparande åtgärder som inte räcker för att uppnå EU:s energisparmål till 2020.

2. Förbättra byggsektorns humankapitalgrund

Det är nödvändigt att bättre förutse kommande behov av färdigheter och kvalifikationer för att kunna locka ett tillräckligt antal studenter till relevanta yrken inom byggsektorn och för att skapa förutsättningar för en bättre arbetsmiljö och karriärhantering, vilket ska göra byggarbetare mer rörliga och underlätta ett ökat tillhandahållande av gränsöverskridande tjänster.

3. Förbättra resursutnyttjande, miljöprestanda och affärsmöjligheter

För att underlätta ett större utnyttjande av konceptet med hållbar byggnation måste harmoniserade indikatorer, föreskrifter och metoder för utvärdering av miljömässiga prestanda utvecklas för byggprodukter, processer och arbeten. Dessa bör säkerställa en gemensamt erkänd tolkning av prestanda. Pilotprojekt som utvecklats i sammanhang med grön offentlig upphandling och regionalpolitik kan förse plan- och byggmyndigheter med lämpliga verktyg.

4. Stärka den inre marknaden för byggprojekt

För att förbättra den inre marknaden för byggprodukter och tjänster är det viktigt att reglerna är så tydliga och förutsägbara som möjligt och att administrativa kostnader är proportionerliga i förhållande till målen. Europa kommer att arbeta för att säkerställa att förtydliganden eller ytterligare åtgärder vidtas för att minska den administrativa bördan på aktörer i byggsektorn och förbättra funktionen för byggsektorn på den inre marknaden. Standardisering med hjälp av Eurokoder kan underlätta denna process.

5. Stärka europeiska byggverksamheters globala konkurrenskraft

Specifika samtalsforum med Afrika och Latinamerika om hållbar byggnation kan stimulera en förändring av de offentliga upphandlingarna på dessa marknader så att de lägger större vikt vid prestandavillkor, hållbarhet och kostnadseffektivitet.

Byggsektorns betydelse för Europas ekonomi

Kommissionen menar att byggsektorn spelar en extremt viktig roll i den europeiska ekonomin, där den genererar 6,3 procent av BNP (denna siffra ökar till nästan 10 procent om även byggprodukttillverkare, arkitekter, ingenjörer och andra inblandade aktörer räknas med) och står för 20 miljoner jobb, huvudsakligen i mikroföretag och små företag. Hur det går för byggsektorn kan ha en betydande påverkan på utvecklingen av den övergripande ekonomin. Energiprestandan för byggnader och effektivt resursutnyttjande i tillverkning, transport och användning av produkter för uppförande av byggnader och infrastruktur har en viktig påverkan på européers livskvalitet. Konkurrenskraften för byggföretag är därför en viktig fråga inte bara för tillväxt och sysselsättning i allmänhet, utan även för sektorns hållbarhet.

Varför kommissionen introducerar strategin

Kommissionen anser att det behövs en strategi därför att:

- Introduktionen av Nära-nollenergibyggnader (Nearly Zero Energy Buildings– NZEB) enligt omformulering av Direktivet om byggnaders energiprestanda kommer att utgöra en stor utmaning för byggsektorn.
- Förbättring av energieffektiviteten och integrering av förnybara energikällor går trögt.
- Den spruckna bolånebubblan i vissa medlemsländer har inneburit en betydligt minskad aktivitet, vilket i sin tur har lett till arbetslöshet.
- Efterfrågan på privatbostäder har minskat kraftigt och detsamma gäller infrastrukturmarknaden.
- I EU:s 27 medlemsländer minskade bygg- och infrastrukturarbeten med 16 procent mellan januari 2008 och november 2011.
- Minskningen på kreditmarknaderna satte ytterligare press på investeringarna i infrastrukturarbeten.
- Sektorn har ett konstant behov av yrkeskunnig arbetskraft.
- Situationen på de internationella marknaderna är kritisk. Svårigheterna ligger i konkurrensförhållanden i andra länder, till exempel mindre strikta sociala och miljömässiga krav, samt statsstöd som i till exempel Kina, som begränsar möjligheterna att slå sig in på dessa marknader.

Strategin i sin helhet presenteras hösten 2012

En europeisk strategi för nästa decennium kommer att presenteras efter sommaren. Vidare kommer en grupp eller ett forum på hög nivå, med medlemsländer och representanter från sektorn, sammankallas för att övervaka implementationen av strategin och för att rekommendera nödvändiga justeringar eller nya initiativ som kan behöva lanseras.

Källa:

Kommissionens pressmeddelande:

<http://europa.eu/rapid/pressReleasesAction.do?reference=MEMO/12/431>

CECODHAS Housing Europe

Ett europeiskt nätverk för bostadsorganisationer

CECODHAS Housing Europe är ett europeiskt nätverk bestående av allmännyttiga, kooperativa och sociala bostadsorganisationer. Ett samlingsnamn som ofta används för att beskriva medlemmarnas bestånd är 'affordable housing'. CECODHAS Housing Europe bildades 1988 och har idag 44 medlemmar i 19 EU-länder. Tillsammans tillhandahåller organisationens medlemmar 25 miljoner hem runt om i EU. Av NBOs medlemmar är BL, HSB, Riksbyggen och SABO även medlemmar i CECODHAS Housing Europe. NBBL är associerade medlemmar.

CECODHAS Housing Europe lyfter bostadsfrågorna på EU-agendan

CECODHAS Housing Europe arbetar för att lyfta bostadsfrågorna på den europeiska agendan och främja medlemsorganisationernas intressen bland annat genom dialog med EUs institutioner. Organisationen arbetar för en bostadsmarknad där människor med olika inkomst och härkomst kan ta plats, ett Europa med bostäder i socialt-, ekonomiskt- och miljömässigt hållbara stadsdelar. CECODHAS Housing Europe utvecklar även projekt och anordnar konferenser för att utbyta erfarenheter och sprida goda exempel. Sedan 2000 har organisationen ett sekretariat i Bryssel, som sköter den dagliga verksamheten.

Generalförsamlingen har den yttersta beslutsrätten och samlas en gång per år. Däremellan styrs organisationen av en exekutivkommitté och ledningskommitté. Framtagande av policy och erfarenhetsutbyte sker i sektioner och arbetsgrupper. De permanenta arbetsgrupper som finns arbetar utifrån följande teman: Inre marknaden, Sociala frågor samt Stadsutveckling.

29 juni 2012 valdes NBOs ordförande och SABOs vd Kurt Eliasson till ordförande även för CECODHAS Housing Europe. Det innebär att han under två år kommer att leda arbetet med att säkra bostadsorganisationernas intressen på EUs agenda. Mårten Lilja, Riksbyggen är ordförande för den kooperativa sektionen de kommande två åren.

Nästa möte i CECODHAS Housing Europe äger rum 26-28 september i Madrid då är det Exekutivkommitté, sektionmöten och konferens om "Renewable energy and housing". Mer information om CECODHAS Housing Europe finns på deras hemsida; www.housingeurope.eu

