

Det Europæiske Regionsudvalgs udtalelse om en europæisk boligdagsorden

(2018/C 164/10)

Ordfører: Hicham IMANE (BE/PES), medlem af kommunalbestyrelsen i Charleroi

POLITISKE ANBEFALINGER

DET EUROPÆISKE REGIONSUDVALG

1. Det Europæiske Regionsudvalg (RU) minder om, at retten til social bistand og boligstøtte, der skal sikre en værdig tilværelse for alle, der ikke har tilstrækkelige midler, anerkendes og respekteres af Unionen som fastlagt i artikel 34 i Den Europæiske Unions charter om grundlæggende rettigheder, og at retten til en bolig for medlemsstaterne tillige fremgår af en international forpligtelse over for De Forenede Nationer. Derfor bør de myndigheder på nationalt, regionalt eller lokalt niveau, som har kompetence i forbindelse med boligpolitik, sikre, at kravet om en anstændig bolig til en overkommelig pris opfyldes;
2. understreger, at EU ikke har en udtrykkelig kompetence inden for boligpolitik, og at nærhedsprincippet derfor af hensyn til samspillet mellem de boligpolitikker, der føres på lokalt, regionalt og nationalt plan, og EU's politikker skal overholdes. Udvalget påpeger samtidig, at gennemførelsen af flere af EU's målsætninger (økonomisk stabilitet, bekæmpelse af klimaændringer og social inklusion osv.) og politikker (regionalpolitik, dagsordenen for byerne, konkurrence, energi, socialpolitik osv.) har indvirkning på de boligpolitikker, der føres på forskellige niveauer, og afhænger heraf. Derfor er en bedre koordinering af politikkerne på dette område nødvendig;
3. glæder sig over, at forslaget om den europæiske søjle for sociale rettigheder som proklameret af Europa-Parlamentet, Rådet og Kommissionen på det sociale topmøde om fair job og vækst den 17. november 2017 i Göteborg medtager retten til adgang til en social bolig eller boligstøtte af god kvalitet samt til støtte og beskyttelse mod udsættelse;
4. minder i den forbindelse om den centrale rolle, som de europæiske regionale og lokale myndigheder spiller i forbindelse med gennemførelsen af medlemsstaternes boligpolitikker, i betragtning af de voksende forskelle på de lokale boligmarkeder både med hensyn til bevægelser internt i medlemsstaterne fra områder med beskedent pres på boligmarkedet til områder med stort pres og den seneste tids eksterne migration til områder med stort pres på boligmarkedet;
5. understreger betydningen af et stærkt partnerskab med forskellige organisationer i non-profit-sektoren, bolig- og andelsforeninger, lejerne og organisationer i de lokale kvarterer, der stiller boliger til rådighed og/eller letter adgangen til boligstøtte, men også med pålidelige private investorer, der tilbyder prisoverkommelige boliger;
6. betoner de forskellige boligtraditioner og -systemer i de forskellige medlemsstater samt betydningen af, at man anlægger en neutral tilgang med hensyn til de forskellige beboelsesformer, når de eksisterende politikker udmøntes;
7. gør opmærksom på, at de lokale og regionale myndigheder spiller en central rolle i forbindelse med gennemførelsen af en bæredygtig boligpolitik, og at de bidrager væsentligt til den konkrete gennemførelse af EU's politiske mål;
8. understreger den strukturelle karakter af den boligkrise, som har ramt byzonerne i EU, samt det nødvendige i, at de lokale og regionale myndigheder fremmer udbuddet af prisoverkommelige boliger, som markeds kræfterne alene ikke spontant kan tilvejebringe i betragtning af det utilstrækkelige udbud af byggegrunde til overkommelig pris i flere medlemsstater og regioner i EU, navnlig i byområderne, og den store efterspørgsel efter boliger. Det utilstrækkelige udbud skyldes primært de betydelige interne og eksterne migrationsstrømme og det stigende behov for boliger, der modsvarer den demografiske udvikling, som er forbundet med en aldrende befolkning i et flertal af medlemsstaternes samfund;
9. påpeger, at behovet for boliger i EU og i de enkelte medlemsstater og regioner er forskelligt. Derfor bør støtten til nybyggeri tilrettelægges på en fleksibel måde;

10. fremhæver, at EU's politikker og regler har stigende betydning for de betingelser, hvorunder medlemsstaterne og de regionale og lokale myndigheder gennemfører boligpolitikker. Dette gælder eksisterende ordninger for statsstøtte, momsordninger, kategorisering af socialt boligbyggeri som tjenesteydelse af almen økonomisk interesse, betingelser for indgåelse af offentlige kontrakter, samarbejde mellem offentlige instanser samt de landespecifikke henstillinger som led i det europæiske semester, navnlig henstillingerne vedrørende huslejekontrol og offentlig boligsikring;

11. glæder sig over, at langfristede boliginvesteringer i stigende grad tages i betragtning i EU's politikker, bl.a. ved at de gøres støtteberettigede i EFRU i form af termisk renovation, marginaliserede befolkningsgruppers adgang til bolig og byfornyelse, og ved at de integreres i Junckerplanen i betragtning af deres multiplikatoreffekt for lokal beskæftigelse og det at de i stigende grad finansieres gennem EIB-lån, navnlig i form af langfristede investeringer i socialt boligbyggeri og byggeri i mellemkategorien;

12. bifalder beslutningen i Amsterdampagten om at etablere et byprogram for EU og i den forbindelse at danne et »boligpartnerskab« med fokus på at skabe mere sammenhæng i det europæiske regelsæt for boligområdet og indsamle god praksis fra EU's byer vedrørende fremme af et udbud af prisoverkommelige boliger og finansieringen heraf;

13. efterlyser i forlængelse af boligpartnerskabet under EU's dagsorden for byerne et europæisk boligprogram, som kan sikre samspillet mellem EU's politikker og medlemsstaternes og deres regioners og lokalområders politikker, forbedre samordningen af EU's politikker og interventionsinstrumenter til støtte for disse boligpolitikker og sammenholde de europæiske byers praksisser vedrørende tilvejebringelse af et udbud af prisoverkommelige boliger.

Behov for et bedre samspil mellem EU's politikker og medlemsstaternes boligpolitikker

14. Det Europæiske Regionsudvalg bemærker, at EU bør være mere effektiv i sine politikker og tiltag og især mere synlig for borgerne i disses dagligdag;

15. understreger den direkte forbindelse mellem udgifterne til bolig og enkeltpersoners og familiers evne til at afholde udgifter til privat forbrug, uddannelse, sundhed og pension, hvilket alt sammen spiller en rolle for økonomisk og social velstand;

16. fremhæver, hvor vigtigt det er at oplyse borgerne om og inddrage dem i boligspørgsmål, og opfordrer nationale, regionale og lokale repræsentanter til at deltage i en omfattende oplysningskampagne, herunder i den internationale dag for bolig og bebyggelse, den internationale dag for arkitektur og andre initiativer;

17. fremhæver, at det er nødvendigt at løse problemet med boligmangel i by- og industriområder og områder med veludviklede erhvervstjenester og samtidig sikre adgang til den for velfærden nødvendige infrastruktur, især for personer, der har nået pensionsalderen eller som af andre årsager (sygdom, invaliditet osv.) ikke længere kan påtage sig et arbejde. Det er vigtigt at undersøge mulighederne på området til- og afvandring, f.eks. med hensyn til aflastning af store byer og tilgang til områder, der er ramt af affolkning. Dette kan ske på grundlag af datamateriale om ledige boliger og leveomkostninger i de forskellige EU regioner;

18. minder om, at spændingerne i de finansielle systemer i en række medlemsstater som følge af misligholdelse af realkreditlån og faldende boligpriser har spillet en central rolle i den krise, som Europa for nylig var ramt af. Udvalget opfordrer indtrængende til, at den kommende europæiske boligdagsorden kommer til at omfatte en målsætning om at skabe balance mellem adgangen til den nødvendige finansiering til køb af boliger og finansieringsinstitutternes soliditet;

19. mener endvidere, at boliger til overkommelig pris er en af forudsætningerne for den sociale samhørighed og social mangfoldighed og bidrager til at skabe lokalsamfund, der er modstandsdygtige mod social, økonomisk og geografisk segregation. Udvalget bemærker, at adgang til offentligt støttede boliger også kan udgøre en barriere for at tage beskæftigelse, hvis denne beskæftigelse resulterer i, at den pågældende mister retten til en offentligt støttet bolig;

20. bifalder Kommissionens initiativ til at forbinde den europæiske søjle for sociale rettigheder med det europæiske semester, hvilket for boligpolitikens vedkommende ifølge Kommissionen vil resultere i en nøjere overvågning af reformen af socialt boligbyggeri, adgangen til boliger og disses prisoverkommelighed samt boligstøttens effektivitet. Udvalget forventer i den forbindelse, at man genovervejer visse fejlagtige tilkendegivelser på boligområdet som led i det europæiske semester, forstået på den måde at: i) der blev stillet spørgsmålstegn ved EU's kompetence til at udføre visse landeanalyser og fremsætte landespecifikke henstillinger på boligområdet set i et nærhedsperspektiv (f.eks. huslejekontrol), og ii) henstillingerne på boligområdet blev udelukkende fremsat på baggrund af mulige makroøkonomiske ubalancer baseret på nationale regnskabsdata, og forslagene var dermed udtryk for en universalløsningspolitik, der ikke tog højde for lokale og regionale karakteristika;

21. opfordrer til, at den kommende europæiske boligdagsorden også giver landdistrikternes behov og ønsker, når det gælder boliger, den nødvendige opmærksomhed;

22. efterlyser derfor en reel demokratisk inddragelse af Europa-Parlamentet og en forudgående høring af RU, som repræsenterer de europæiske lokale og regionale myndigheder, samt af arbejdsmarkedets parter inden vedtagelsen af de landespecifikke henstillinger vedrørende boligpolitik som led i det europæiske semester. Udvalget opfordrer til, at overholdelsen af nærhedsprincippet vies særlig opmærksomhed på dette område;

23. understreger, at offentlige investeringer i boliger kræver mere fleksible budget- og finansregler med henblik på at tiltrække private investeringer samt fremme jobskabelse og vækst på lokalt niveau og dermed skabe langsigtede fordele for samfundet som helhed. Udvalget efterlyser derfor et større spillerum for investeringer i social infrastruktur på lokalt og regionalt niveau inden for rammerne af stabilitets- og vækstpacten;

24. bemærker, at resultaterne af nyere forskning tyder på, at der er betydelige regionale forskelle i boligprisernes udvikling, og foreslår derfor, at der i resultattavlen for makroøkonomiske ubalancer anvendes regionale og ikke kun nationale data om årlige udsving i boligpriserne, som kan give anledning til en nærmere overvågning. Udvalget anmoder også Kommissionen om at undersøge, om det vil være muligt at fremme en differentieret makroprudentiel politik på regionalt plan med forskellige belåningsgrader eller restriktioner på forholdet mellem gæld og indkomst for realkreditlån i henholdsvis storbyområder og resten af landet;

25. mener, at offentlige boliginvesteringer er langsigtede investeringer, som bør anerkendes i lovrammen og ENS 2010-standarderne. Desuden bør muligheden undersøges for at tilvejebringe bedre betingelser for ikkeflygtige og ikkespekulative investeringer henvendt til investorer i den private sektor (for eksempel forsikringselskaber), som har ensartede langsigtede interesser;

26. understreger, at gennemførelsen af Paris-målsætningerne vedrørende bekæmpelse af klimaændringerne udgør en særlig udfordring for boligsektoren og indebærer et enormt potentiale for energibesparelser, eftersom boligsektoren producerer 40 % af drivhusgasserne, ca. 75 % af bygningerne i EU energimæssigt er ineffektive og kun mellem 0,4 og 1,2 % af boligmassen renoveres hvert år;

27. understreger, for så vidt angår renovering af bygninger og bygningers energieffektivitet, at den førte politik skal ledsages af en evaluering, der omfatter sikkerhed og energieffektivitet. De frem for alt økonomiske foranstaltninger, som skal iværksættes, bør derfor fokusere på at fremme arbejdet med jordskælvstilpasning, hvilket er et forebyggende og fremadskuende valg, når det gælder sikkerhed, energieffektivitet, besparelser for borgerne og nedbringelse af emissioner af forurenende stoffer;

28. anmoder om, at medlemsstaterne som led i den påbegyndte revision af momsdirektivet kan fortsætte med at anvende en reduceret momssats for socialt boligbyggeri og for bolig- og bygningsrenovering i forbindelse med byfornyelsesprojekter;

29. glæder sig over, at Kommissionens rapport om EU's dagsorden for byerne ⁽¹⁾ modsvarer udvalgets opfordring ⁽²⁾ til, at afgørelse 2012/21/EU revideres med henblik på en udvidelse af adgangen til socialt boligbyggeri til andre end »sårbare og socialt udsatte befolkningsgrupper«. En sådan udvidelse ville være i overensstemmelse med medlemsstaternes skønsbeføjelser i forbindelse med at planlægge, tilvejebringe, finansiere og forvalte socialt boligbyggeri og ville fastslå deres frihed til at beslutte, på hvilken måde de vil anvende boligpolitik som et instrument, der sigter mod at indføre social mangfoldighed, undgå ghettodannelse og skabe bæredygtige samfund. Denne foranstaltning ville gøre det muligt at lægge større vægt på retten til en passende bolig til en overkommelig pris, for som følge af boligmarkedets manglende evne til at imødekomme efterspørgslen i visse regioner er det ikke alene de mennesker, som overhovedet ikke har adgang til en bolig, som berøres, men også beboerne i sundhedsskadelige og upassende boliger samt dem med trange boligforhold og dem, der bruger det meste af deres indkomst på at betale deres husleje eller på at betale det månedlige afdrag på deres realkreditlån. Udvalget mener derfor, at der vil skabes en merværdi, hvis der på europæisk niveau fastlægges kriterier for beskrivelsen af en passende bolig til en overkommelig pris;

30. støtter Europa-Parlamentets opfordring til Kommissionen om at støtte medlemsstaterne i deres bestræbelser på at begrænse den stigende tendens til hjemløshed med henblik på gradvis at få den udryddet.

En ny samhørighedspolitik, der på inddrager boligspørgsmålet fuldt ud

31. Det Europæiske Regionsudvalg anmoder om, at boliginvesteringer kan komme i betragtning i forbindelse med samhørighedspolitikken efter 2020, således at der kan leveres bedre svar på de mange forskellige lokale behov (energi, byfornyelse, migranter, eksklusion osv.) i forlængelse af de eksisterende tiltag med hensyn til termisk renovering, marginaliserede befolkningsgruppers adgang til boliger og byfornyelse. Dette bør ske som led i en horisontal tilgang til boliginvesteringer, som medfinansieres under samhørighedspolitikken. En social indsats i de by- og boligområder, hvor det er nødvendigt, bør være et instrument i den horisontale tilgang til de offentlige boligpolitikker;

32. mener, at Den Europæiske Fond for Strategiske Investeringer (EFSI) kan bidrage til at udfylde kløften fra markedssvigt på området socialt boligbyggeri, når der er tale om projekter med en høj risikoprofil, der ikke ville have mulighed for at opnå finansiering på EIB's sædvanlige udlånsvilkår. Inden for socialt boligbyggeri skal de nye finansielle instrumenter såsom EFSI imidlertid opfylde de særlige behov på lang sigt i form af boliger til en overkommelig pris og energieffektivitet. Af det samlede EFSI-budget var en andel på 4% anvendt til social infrastruktur frem til juni 2017, hvilket illustrerer vanskelighederne, som eventuelt forværres af den manglende udnyttelse af investeringsklausulen i stabilitets- og vækstpagten og beslutningen om at medtage investeringer i socialt boligbyggeri i ENS 2010-regnskabskategorien under offentlig forvaltning ved beregningen af det offentlige underskud. Udvalget efterlyser derfor en evaluering af Junckerplanen og EIB's lån med hensyn til de investeringer, der genereres på boligområdet og forventer, at den nyetablerede taskforce på højt plan om social infrastruktur vil spille en vigtig rolle i den forbindelse;

33. forventer, at boligpolitikkerne koordineres bedre med EU's prioriteter vedrørende demografiske forandringer. Det er nødvendigt med værktøjer og relevante data på regionalt niveau, som sikrer videreformidling af oplysninger, især om eksisterende og ubenyttede boliger i hele EU, hvilket ville gøre det muligt, i det mindste delvis, at imødegå de territoriale skævheder i udbuddet af og efterspørgslen efter boliger;

34. slår til lyd for, at der anvendes innovative finansieringsmekanismer til investering i boligbyggeri, og at der tilstræbes en multiplikatoreffekt ved at kombinere offentlige og private midler.

En europæisk boligdagsorden i forlængelse af Amsterdampagten

35. Det Europæiske Regionsudvalg støtter boligpartnerskabets arbejde med et EU-regelsæt og indsamling af god praksis vedrørende europæiske byers tilrådgivningsstilling af et udbud og finansiering af boliger som et element i dagsordenen for byerne;

36. glæder sig over boligpartnerskabets første konklusioner inden for rammerne af EU's dagsorden for byerne, som samtidig udgør konkrete bidrag til EU-programmet for målrettet og effektiv regulering (REFIT). Udvalget opfordrer medlemsstaterne og Kommissionen til at understøtte disse resultater ved at formulere konkrete forslag, f.eks. om en revision af beslutningen om tjenesteydelser af almen økonomisk interesse;

37. understreger, at denne europæiske boligdagsorden på én gang skal have en horisontal tilgang i de EU-politikker, der direkte eller indirekte har forbindelse til boligområdet, og en sammenlignende territorial tilgang vedrørende lokale politikker for fremme og finansiering af et udbud af prisoverkommelige boliger;

⁽¹⁾ Se Kommissionens rapport om EU's dagsorden for byerne, 20.11.2017, COM(2017) 657, s. 9.

⁽²⁾ Se pkt. 41 i RU's udtalelse af 11. oktober 2016 om »Statsstøtte og tjenesteydelser af almen økonomisk interesse« og pkt. 44 i RU's udtalelse af 11. oktober 2016 om »Den europæiske søjle for sociale rettigheder«.

38. mener, at medlemsstaterne i henhold til den dom, som blev afsagt den 14. juni 2012 af EU-Domstolen i sag nr. C-618/10 (Banco Español de Crédito), er forpligtet til at gennemføre bestemmelserne i Rådets direktiv 93/13/EØF af 5. april 1993 om urimelig praksis i kontrakter med brugere for at sikre beskyttelse ved optagelse af boliglån, især i tilfælde, hvor ejendommen udgør familiens bolig, så borgerne ikke risikerer at blive sat ud af boligen;

39. fremhæver, at det er vigtigt at sikre, at sociale og andre boliger opfylder de nødvendige energikrav, der afspejler kriterierne om energieffektivitet, energibesparelser, lave CO₂-emissioner samt investering i ren og vedvarende energi. Udvalget slår i den henseende til lyd for »intelligent« boligbyggeri og renovering af boliger i tråd med målene i Horisont 2020.

Bruxelles, den 1. december 2017.

Karl-Heinz LAMBERTZ
Formand for
Det Europæiske Regionsudvalg
