

Euroopa Regioonide Komitee arvamus teemal „Euroopa elamumajanduse tegevuskava suunas“

(2018/C 164/10)

Raportöör: Hicham IMANE (BE/PES), Charleroi linnavolikogu liige**POLIITILISED SOOVITUSED**

EUROOPA REGIOONIDE KOMITEE

1. tuletab meelde, et Euroopa Liit tunnustab ja austab õigust sotsiaalabile ja eluasemetoetusele, et tagada inimväärsed elutingimused kõigile neile, kel puuduvad piisavad elatusvahendid, ja see õigus on sätestatud Euroopa Liidu põhiõiguste harta artiklis 34. Õigus eluasemele tuleneb liikmesriikide puhul ka rahvusvahelisest kohustusest Euroopa Nõukogu ja Ühinenud Rahvaste Organisatsiooni ees. Eluasemepoliitikas pädevatel liikmesriikide, piirkondliku või kohaliku tasandi asutustel tuleb tagada, et õigus sobivale ja taskukohasele eluasemele on teostatud;
2. rõhutab, et ELil ei ole elamumajanduspoliitika valdkonnas selget pädevust ning kohalikul, piirkondlikul ja riiklikul tasandil elluviidava elamumajanduspoliitika ning Euroopa poliitika vahelise koostoime juures on jätkuvalt vaja kinni pidada subsidiaarsuse põhimõttest. Samal ajal märgib komitee, et ELi paljude eesmärkide (majanduslik stabiilsus, võitlus kliimamuutuste vastu, sotsiaalne kaasatus jne) ja paljude poliitikastrateegiate (regionaalpoliitika, linnade tegevuskava, konkurents, energeetika, sotsiaalpoliitika jne) elluviimine mõjutab eluasemepoliitikat eri tasanditel ja sõltub neist. Seetõttu on vaja selle valdkonna poliitikameetmete paremat koordineerimist;
3. tunneb heameelt, et Euroopa sotsiaalõiguste sammas – mis esitati Euroopa Parlamendi, nõukogu ja komisjoni õiglase töö ja majanduskasvu teemalisel sotsiaaltippkohtumisel 17. novembril 2017 Göteborgis – hõlmab õigust sotsiaaleluasemele või kvaliteetsele eluasemetoetusele ning abile ja kaitsele sunniviisilise väljatõstmise vastu;
4. tuletab sellega seoses meelde piirkondlike ametiasutuste ja Euroopa linnade olulist rolli liikmesriikide elamumajanduspoliitika elluviimises, sest kohalike eluasemeturgude vajadused muutuvad üha rohkem erinevaks: liikmesriikide sees toimub ränne väikese eluasemenõudlusega piirkondadest suure nõudlusega piirkondadesse ning suure nõudlusega piirkondadesse on hiljuti toimunud välisränne;
5. kordab, et väga oluline on tugev partnerlus eri organisatsioonidega mittetulundussektoris, elamuühistute ja kooperatiivide, üürnike ja naabrusorganisatsioonidega, mis pakuvad otse eluasemeid ja/või lihtsustavad juurdepääsu eluasemetoetusele, aga ka usaldusväärsete erasektori investoritega, kes pakuvad taskukohaseid eluasemeid;
6. rõhutab, et liikmesriikide elamumajandusega seotud tavad ja süsteemid on väga erinevad ning oluline on võtta olemasolevate poliitikasuundade rakendamisel eluasemete kasutamise viiside suhtes erapooletu seisukoht;
7. viitab sellele, et kohalikel ja piirkondlikel omavalitsustel on kestliku eluasemepoliitika rakendamise juures keskne roll ning nad aitavad olulisel määral kaasa sellele, et ELi poliitilisi eesmärke oleks võimalik praktikasse rakendada;
8. kinnitab, et Euroopa linnapiirkondades toimuv elamumajanduskriis on struktuurne ning kohalikud ja piirkondlikud ametiasutused peaksid edendama taskukohaste eluasemete pakkumist, mida ei saa üksnes turujõud spontaanselt tagada, sest paljudes ELi liikmesriikides ja piirkondades ei ole eelkõige linnapiirkondades piisavalt taskukohase maa pakkumist, arvestades suurt nõudlust eluasemete järele. See ebakõla tuleneb eelkõige sise- ja välisrändevoogude ulatusest ning suurest nõudlusest eluasemete järele, mille puhul võetakse arvesse demograafilisi muutusi seoses vananeva elanikkonnaga enamikus liikmesriikides;
9. juhib tähelepanu asjaolule, et eluasemenõudlus on ELis ning isegi liikmesriikides ja piirkondades erinev, mistõttu tuleks hoonete ehitamist edendada paindlikult;

10. rõhutab, et kasvamas on nende ELi poliitikameetmete ja eeskirjade mõju, milles käsitletakse liikmesriikide, piirkondlike ja kohalike ametiasutuste elamumajanduspoliitika elluviimise tingimusi. See puudutab nii kohaldatavaid riigiabi eeskirju, käibemaksusüsteemi, sotsiaalmajutuse määratlemist üldist majandushuvi pakkuva teenusena, riigihankelepingute sõlmimise tingimusi, avaliku sektori sisest koostööd ning Euroopa poolaasta raames tehtud riigipõhiseid soovitusi, mis on seotud eeskätt üürihindade kontrolli ja eluasemetele suunatud sotsiaalabiga;

11. tunneb heameelt selle üle, et ELi poliitikas võetakse üha enam arvesse pikaajalisi investeeringuid elamumajandusse, eeskätt selle kaudu, et nende puhul on nüüd õigus saada toetust Euroopa Regionaalarengu Fondist soojustuse renoveerimise, tõrjutud kogukondade jaoks eluasemetele juurdepääsu ning linnade taaselustamise korral, ning kaasates need Junckeri kavasse, võttes arvesse nende mitmekordistavat mõju kohalikule tööhõivele ja nende kasvavat rahastamist Euroopa Investeerimispanga (EIP) laenude kaudu, eeskätt sotsiaal- ja vahepealsetesse majutusasutustesse tehtavate pikaajaliste investeeringute valdkonnas;

12. tunneb heameelt Amsterdami pakti otsuse pärast kehtestada ELi linnade tegevuskava ja luua selle raames elamumajanduspartnerlus, mille eesmärk on suurendada sidusust elamumajandust käsitlevates ELi eeskirjades ning teha ülevaade headest tavadest Euroopa linnade taskukohaste eluasemete pakkumise edendamise ja rahastamise vallas;

13. nõuab, et sarnaselt ELi linnade tegevuskava elamumajanduse partnerlusele viidaks ellu selline Euroopa elamumajanduse tegevuskava, mis tagaks parema kooskõlastamise ELi poliitika ning liikmesriikide, piirkondlike ja kohalike omavalitsuste poliitika vahel, kooskõlastaks paremini ELi poliitikameetmeid ja sekkumisvahendeid elamumajanduspoliitika toetamiseks ning tagaks Euroopa linnade tavade võrdlemise taskukohaste eluasemete kättesaadavaks tegemise valdkonnas;

Vajadus parema kooskõlastamise järele ELi poliitika ja liikmesriikide elamumajanduspoliitika vahel

14. tuletab meelde vajadust selle järele, et ELi poliitika ja sekkumine oleksid tõhusamad ja eeskätt kodanikele nende igapäevaelus mõistetavamad;

15. rõhutab otsest seost eluasemekulude ning üksikisikute ja perekondade suutlikkuse vahel investeerida eratarbimisse ning hariduse, tervishoiu ja pensionidega seotud kulude vahel, mis on samal määral majandusliku ja sotsiaalse heaolu tegurid;

16. rõhutab, kui oluline on avalikkust elamumajanduse teemal teavitada ja kaasata, ning pooldab riiklike, piirkondlike ja kohalike esindajate osalemist laiapõhjalises suhtekorraldustöös, näiteks seoses rahvusvahelise elamuehituse päeva, rahvusvahelise arhitektuuripäeva ja teiste algatustega;

17. rõhutab, et on vaja lahendada linna- ja tööstuspiirkondade ning arenenud äriteenuste piirkondade eluasemenappuse probleem ning tagada samas juurdepääs heoluks vajalikule taristule, eelkõige isikute jaoks, kes loomulikel või muudel põhjustel (haigestumine, töövõimetus jne) on tööturult lahkunud või ei ole võimelised töötama. Oluline on uurida võimalusi rändesuundumuste valdkonnas, nt surve vähendamine suurlinnadele ning inimeste suunamine rahvastikukao all kannatavatele aladele, tehes seda vabu eluasemeid ja ELi eri piirkondade elukallidust käsitlevate andmete alusel;

18. meenutab, et pinged, mis tekkisid mitmete liikmesriikide finantssüsteemis hüpoteeklaenude mittemaksmise ja eluasemete väärtuse languse tõttu, etendasid Euroopa hiljutises kriisis kesket rolli, ning kutsub üles lisama Euroopa elamumajanduse tulevase tegevuskava eesmärkide hulka tasakaalu saavutamise eluaseme soetamiseks vajalikule rahastamisele juurdepääsu ja finantseerimisasutuste maksevõime vahel;

19. leiab ka, et taskukohase hinnaga eluasemete tagamine on sotsiaalse ühtekuuluvuse ja sotsiaalse mitmekesisuse üks eeltingimus ning aitab kaasa selliste kogukondade loomisele, mis on sotsiaalsele, majanduslikule ja geograafilisele eraldatusele vastupanuvõimelised. Komitee märgib, et ligipääs riigi toetusega eluasemele võib olla ka töölemineku takistus, kui töö käimisega kaoks õigus jääda riigi toetusega eluasemesse;

20. väljendab heameelt komisjoni algatuse üle siduda Euroopa sotsiaalõiguste sammas Euroopa poolaastaga, mis elamumajanduspoliitika tähendab komisjoni sõnul sotsiaalelamureformi, eluasemete kättesaadavuse ja taskukohasuse ning eluasemetoetuste tõhususe hoolikamat järelevalvet. Komitee eeldab, et korrigeeritakse teatud valed eeldused, mis siiani kehtivad elamumajanduses Euroopa poolaasta raames: i) ELi pädevus mõne liikmesriigi analüüsis ja riigipõhistes soovitustes elamumajanduse vallas oli subsidiaarsuse seisukohast küsitav (näiteks kahtlused üürihindade kontrolli suhtes jne) ning ii) soovitused elamumajanduses esitati ainult võimaliku makromajandusliku tasakaalustamatuse seisukohast riigi arvandmete põhjal ning seega esitati kõigile ühesugune poliitiline lahendus, milles ei võetud arvesse kohalikke ja piirkondlikke eripärasid;

21. kutsub üles pöörama Euroopa elamumajanduse tulevases tegevuskavas vajalikku tähelepanu ka maapiirkondade vajadustele ja nõudmistele eluaseme valdkonnas;

22. kutsub seetõttu üles kaasama täiel määral ja demokraatlikult Euroopa Parlamendi ning pidama konsultatsioone nii kohalikke ja piirkondlikke omavalitsusi esindava Euroopa Regioonide Komiteega kui ka sotsiaalpartneritega enne Euroopa poolaasta elamumajandust käsitlevate riigipõhiste soovituste vastuvõtmist ning pöörama seejuures erilist tähelepanu subsidiaarsuse põhimõttele selles valdkonnas;

23. rõhutab, et avaliku sektori investeeringud elamumajandusse eeldavad suuremat paindlikkust eelarves ja finantseeskirjades, et stimuleerida erainvesteeringuid, töökohtade loomist ja majanduskasvu kohalikul tasandil ning seega tuua pikaajalist kasu ühiskonnale tervikuna. Seepärast nõuab komitee suuremat paindlikkust kohaliku ja piirkondliku tasandi investeeringute puhul sotsiaaltaristusse stabiilsuse ja kasvu pakti raames;

24. viitab hiljutise uuringu tulemustele, mille kohaselt on eluasemehindade arengus märkimisväärsed piirkondlikud erinevused, ja soovib seetõttu, et makromajandusliku tasakaalustamatuse tulemustabelis – kui künnises, mis õigustaks hoolikamat järelevalvet – kasutataks iga-aastaste eluasemehindade muutuste kajastamiseks piirkondlikke ja mitte ainult riiklikke arvandeid. Samuti palub komitee komisjonil uurida, kas oleks võimalik soodustada piirkondlikul tasandil diferentseeritud makrotasandi usaldatavuspoliitikat, kohaldades eelkõige suurlinnapiirkondades ja riikide teistes osades hüpoteekide korral laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhtarvu või võla ja sissetuleku suhtarvu erinevaid piiranguid;

25. leiab, et avaliku sektori investeeringud elamumajandusse on pikaajalised investeeringud, mida tuleks tunnustada reguleerivas raamistikus ja ESA 2010 normide raames. Lisaks tuleks uurida võimalust luua sarnaste pikaajaliste huvidega erainvestoritele (näiteks kindlustused) paremad tingimused mittevolaatilsete ja mittespekulatiivsete investeeringute jaoks;

26. rõhutab, et Pariisi kokkuleppe kliimamuutustega võitlemise eesmärkide elluviimine on elamumajandussektori jaoks eriküsimus ning see hõlmab väga suurt energiasäästu potentsiaali, kuna kodumajapidamiste sektoris toodetakse 40 % kasvuhoonegaaside heitest, ligikaudu 75 % Euroopa hoonetest ei ole energiatõhusad ja igal aastal renoveeritakse üksnes 0,4–1,2 % elamutest;

27. rõhutab, et hoonete renoveerimise ja energiatõhususe valdkonnas peavad rakendatavad meetmed hõlmama energiatõhususe hindamise kõrval ohutuse hindamist. Rakendatavad meetmed, eelkõige rahastamismeetmed, peavad edendama hoonete maavärinakindlaks kohandamist, mis on ennetuslik ja tulevikku suunatud valik ohutuse, energiatõhususe, kodanikele loodava säästu ja õhusaasteainete heitkoguste vähendamise mõistes;

28. nõuab, et liikmesriigid saaksid käibemaksudirektiivi kavandatava läbivaatamise raames jätkuvalt kohaldada vähendatud käibemaksumäära eluasemete pakkumisele sotsiaalpoliitika raames ning eluasemete ja hoonete renoveerimisele linnakeskkonna taaselustamise ja uuendamise meetmete raames;

29. väljendab heameelt, et komisjoni aruandes ELi linnade tegevuskava kohta⁽¹⁾ kajastatakse komitee üleskutset⁽²⁾ vaadata läbi otsus 2012/21/EL, et laiendada juurdepääsu sotsiaalmajutusele ka teistele rühmadele kui „ebasoodsas olukorras olevad isikud või vähem soodsas olukorras olevad ühiskonnarühmad“. Selline määratluse laiendamine oleks kooskõlas liikmesriikide otsustusõigusega sotsiaalmajutusteenuste pakkumisel, osutamisel, rahastamisel ja korraldamisel ning kinnitaks nende pädevust otsustada, kuidas kasutada elamumajandust, et luua sotsiaalselt mitmekesisust, vältida getostumist ja luua kestlikke kogukondi. Nii saaks seada õiguse sobivale ja taskukohasele eluasemele rohkem tähelepanu keskmesse, kuna eluasemeturu suutmatuse rahuldada vajadusi eluaseme järele teatud piirkondades ei puuduta mitte üksnes isikuid, kellel ei ole üldse juurdepääsu eluasemele, vaid ka neid, kes elavad tervist ohustavates, ebasobivates või ülerahvastatud eluruumides, ning neid, kes maksavad suurema osa oma sissetulekust igakuiseks üüriks või laenumakseks. Seetõttu näeb komitee lisaväärtust selles, kui töötada Euroopa tasandil välja sobiva ja taskukohase eluaseme kriteeriumid;

30. kiidab heaks ka Euroopa Parlamendi üleskutse komisjonile toetada liikmesriike nende püüdlustes vähendada kodutute arvu kasvutrendi, eesmärgiga kodutus järk-järgult kaotada;

Uus ühtekuuluvuspoliitika, milles võetakse täiel määral arvesse elamumajandusküsimust

31. nõuab, et elamumajandusse tehtavad investeeringud oleksid pärast 2020. aastat abikõlblikud ühtekuuluvuspoliitika raames, et vastata paremini mitmesugustele kohalikele vajadustele (energeetika, linnaplaneerimine, rändajad, tõrjutus jne), jätkates olemasolevaid meetmeid soojustuse renoveerimise, tõrjutud kogukondade jaoks eluasemetele juurdepääsu ja linnade taaselustamise valdkonnas ning tehes seda elamumajandusse tehtavate investeeringute horisontaalse käsitluse abil, mida kaasrahastatakse ühtekuuluvuspoliitikast. Sotsiaalne sekkumine neis linnapiirkondades ja sekkumist vajavates eluasemetes peab olema üks avaliku eluasemepoliitika horisontaalse käsitluse vahend;

32. leiab, et Euroopa Strateegiliste Investeeringute Fond (EFSI) võiks aidata täita turutõrkest tulenevat puudujääki sotsiaalelamumajanduses selliste suure riskiga projektide puhul, millel ei ole võimalust saada rahastamist EIP tavapärase laenamise raames. Samas peavad sotsiaalelamumajanduse uued rahastamisvahendid (nagu EFSI) vastama konkreetsetele pikaajalistele vajadustele tagada taskukohased eluasemed ja energiatõhusus. EFSI koguelarvest oli 2017. aasta juuniks kasutatud 4 % sotsiaalaristu jaoks, mis näitab selle keerukust, mida suurendab stabiilsuse ja kasvu paktis ette nähtud investeerimissätte ebapiisav kasutus ning otsus lisada valitsemissektori elarve puudujäägi hindamisel sotsiaalelamumajanduse investeeringud Euroopa arvepidamise süsteemis (ESA 2010) avaliku halduse kategooriasse. Seetõttu nõuab komitee, et Junckeri kava ja EIP laenusid hinnataks elamumajanduse valdkonnas tehtud investeeringute suhtes, ning loodab, et hiljuti loodud kõrgetasemeline sotsiaalaristu rakkerühm võtab omale märkimisväärse rolli selles suhtes;

33. ootab, et eluasemepoliitikat kooskõlastatakse paremini ELi demograafiliste muutuste tegevuskavaga. Tarvis on vahendeid ja asjakohaseid piirkondlikke andmeid, mis tagavad eelkõige olemasolevaid kasutamata eluasemeid käsitleva teabe edastamise kogu ELis, võimaldades vähemalt osaliselt lahendada territoriaalse tasakaalustamatuse probleemi eluasemete pakkumisel ja nõudlusel;

34. innustab kasutama elamumajandusse tehtavate investeeringute valdkonnas innovatiivseid rahastusmehhanisme ning avaliku ja erasektori vahendite kombineerimise abil püüdlerna mitmekordistava mõju poole;

Euroopa elamumajanduse tegevuskava Amsterdami pakti jätkuna

35. toetab elamumajanduse partnerluse tööd linnade tegevuskava raames Euroopa õigusaktide ja Euroopa linnades eluasemete kättesaadavaks tegemise ja rahastamise heade tavade kaardistamise valdkonnas;

36. tunneb heameelt elamumajanduse partnerluse esimeste järelduste üle ELi linnade tegevuskava raames, arvestades, et need on ka konkreetne panus õigusloome kvaliteedi ja tulemuslikkuse programmi, ning kutsub liikmesriike ja Euroopa Komisjoni üles toetama neid tulemusi, koostades konkreetseid ettepanekuid, näiteks üldist majandushuvi pakkuvate teenuste otsuse läbivaatamine;

37. rõhutab, et on oluline, et Euroopa elamumajanduse tegevuskava hõlmaks ühel ajal nii ELi elamumajandusega otseselt ja kaudselt seotud poliitika horisontaalset käsitlusviisi kui ka taskukohaste eluasemete pakkumise edendamist ja rahastamist käsitlevate kohalike poliitika territoriaalset ja võrdlevat käsitlusviisi;

⁽¹⁾ Vt komisjoni aruanne ELi linnade tegevuskava kohta, 20.11.2017, COM(2017) 657, lk 9.

⁽²⁾ Vt komitee 11. oktoobri 2016. aasta arvamuse „Riigiabi ja üldist majandushuvi pakkuvad teenused“ punkt 41 ja komitee 11. oktoobri 2016. aasta arvamuse „Euroopa sotsiaalõiguste samm“ punkt 44.

38. leiab, et kooskõlas Euroopa Liidu Kohtu 14. juuni 2012. aasta otsusega kohtuasjas C-618/10 (Banco Español de Crédito) peavad liikmesriigid kohaldama nõukogu 5. aprilli 1993. aasta direktiivi 93/13/EMÜ ebaõiglaste tingimuste kohta tarbijalepingutes, et tagada hüpoteeklaenuvõtjate kaitse, eelkõige juhul, kui hüpoteek on seatud oma pere eluasemele, vältides seeläbi eluasemega seotud tõrjutuse ohtu;

39. rõhutab, kui oluline on tagada, et hooned, mis on mõeldud sotsiaaleluasemeteks või elamuteks, vastavad energianõuetele, rahuldades järgmiseid kriteeriumeid: energiatõhusus, energiasääst, väiksed CO₂-heited ning investeeringud puhtasse ja taastuenergiasse. Komitee kutsub seetõttu üles ehitama ja renoveerima elamuid arukal viisil kooskõlas ka programmi „Horisont 2020“ eesmärkidega.

Brüssel, 1. detsember 2017

*Euroopa Regioonide Komitee
president*

Karl-Heinz LAMBERTZ
