C/2025/771

11.2.2025

Stanovisko Evropského hospodářského a sociálního výboru

Důstojné, udržitelné a cenově dostupné sociální bydlení v EU

(stanovisko z vlastní iniciativy)

(C/2025/771)

Zpravodaj: **Thomas KATTNIG**

Spoluzpravodaj: **Rudolf KOLBE**

Poradce	Thomas RITT (poradce zpravodaje)
Rozhodnutí plenárního shromáždění	15. 2. 2024
Právní základ	čl. 52 odst. 2 jednacího řádu stanovisko z vlastní iniciativy
Odpovědná sekce	sekce Doprava, energetika, infrastruktura a informační společnost
Přijato v sekci	14. 11. 2024
Přijato na plenárním zasedání	5. 12. 2024
Plenární zasedání č.	592
Výsledek hlasování (pro/proti/zdrželi se hlasování)	134/5/13

1. Závěry a doporučení

1.1 Evropský hospodářský a sociální výbor (EHSV) se domnívá, že v oblasti bydlení došlo k selhání trhu. To je třeba řešit zlepšením rámcových podmínek (např. pokud jde o data, koordinaci, schvalovací postupy a pravidla územního plánování), zavedením základního práva na bydlení, poskytnutím dostatečných finančních prostředků, uplatňováním přístupu „bydlení jako priorita“ v případě lidí bez domova ([1]) a také tím, že bude věnována větší pozornost potřebám mladých lidí a udržitelnosti.

1.2 EHSV je přesvědčen, že politika EU v oblasti bydlení může fungovat pouze tehdy, bude-li založena na kvalitních datech. Je tudíž nezbytné na úrovni EU vytvořit a zdokonalit statistický nástroj, který by poskytoval všechny důležité a provozní informace, jež jsou zásadní pro rozvoj, provádění a sledování politik v oblasti bydlení, jak je uvedeno v odstavci 3.6.

1.3 EHSV je potěšen jmenováním nového komisaře pro bydlení. Komisaři by měla být nápomocna expertní skupina sestávající mimo jiné ze zástupců EHSV a Evropského výboru regionů (VR). EHSV navíc žádá, aby byl v roli pozorovatele či poradce zapojen do činnosti plánovaného výboru pro bydlení, který má být zřízen v rámci Evropského parlamentu.

1.4 EHSV vyzývá Komisi, aby uznala, že sociální bydlení představuje zásadní a slibný nástroj aktivních politik bydlení. Ve střednědobém horizontu by základní právo na cenově dostupné, přístupné a důstojné bydlení pro každého mělo být zakotveno v primárním právu EU. Stávající přístup, podle nějž by politika v oblasti bydlení měla být programem pouze

([1]) https://housingfirsteurope.eu/wp-content/uploads/2021/12/HFG_guide-en.pdf.

pro domácnosti s nejnižšími příjmy, by měl být odmítnut, přičemž je třeba odpovídajícím způsobem a v souladu se systémem regulace služeb obecného hospodářského zájmu upravit právní předpisy o státní podpoře. Do všech programů na podporu bydlení by měl být zapracován též faktor zdravotního postižení tak, aby bydlení bylo nejen cenově dostupné a udržitelné, ale také všem přístupné. Mimoto by ukazatele v oblasti bydlení měly být zahrnuty do národních programů reforem a programů stability a konvergenčních programů.

1.5 EHSV vyzývá Komisi, aby vypracovala akční plán, jenž by obsahoval krátkodobá a střednědobá opatření k prosazování základního práva na bydlení a ke koordinaci a provádění vnitrostátních a unijních plánů investic do veřejného bydlení.

1.6 Celostátní a místní orgány by měly navýšit své financování projektů sociálního bydlení a zjednodušit přístup k finančním prostředkům. EHSV vítá plánovanou celoevropskou investiční platformu pro cenově dostupné, přístupné a udržitelné bydlení. Neziskoví developeři a družstva a také místní orgány by navíc měli mít možnost získat prostřednictvím této platformy nebo přímo od Evropské investiční banky nulové úrokové sazby u dlouhodobých úvěrů.

1.7 EHSV souhlasí s tím, že krize v oblasti bydlení je způsobena mimo jiné nedostatečnou nabídkou udržitelného a cenově dostupného bydlení ve srovnání s tím, co je zapotřebí. Je proto nutné využít všech možných prostředků k tomu, aby se zvýšil objem nemovitostí určených ke koupi či pronájmu. K tomu je zapotřebí zapojit všechny subjekty působící v oblasti jak veřejného, tak soukromého bydlení.

1.8 EHSV vyzývá Komisi, aby podpořila členské státy tím, že pro ně případně vydá doporučení, aby byl zaveden soubor nástrojů k omezení nekontrolovatelného zvyšování nájemného zahrnující například zákonné stropy nájemného, daň z neobývaných obytných nemovitostí, daňové pobídky pro renovaci neobývaných obytných nemovitostí za účelem jejich pronájmu, větší nabídku sociálního bydlení, omezení krátkodobých pronájmů atd.

1.9 EHSV prosazuje, aby byl dán větší prostor dlouhodobým investicím do sociální infrastruktury, a domnívá se, že by se na veřejné investice do přístupného a cenově dostupného bydlení neměla vztahovat pravidla o zadlužení stanovená v rámci fiskálních pravidel Paktu o stabilitě a růstu.

1.10 U podpory v oblasti bydlení musí být upřednostňovány přestavby a renovace před stavěním nových budov a je třeba prosazovat klimaticky neutrální stavební metody, jež účinně využívají zdroje, a také kolektivní bydlení a alternativní přístupy k mobilitě, které zlepšují kvalitu života lidí.

1.11 EHSV požaduje akční plán, který bude zaměřen konkrétně na zlepšení přístupu mladých lidí k cenově dostupnému bydlení.

2. **Obecné informace**

2.1 EHSV již řadu let nadnáší otázku cenově dostupného sociálního bydlení a upozorňuje na rostoucí obavy Evropanů ohledně dostupnosti, přístupnosti a udržitelnosti důstojného bydlení ([2]) a na zprávu pracovní skupiny na vysoké úrovni pro investice do sociální infrastruktury v Evropě, ve které autoři volají po investicích do sociální infrastruktury, např. do cenově dostupného bydlení. EHSV se tudíž i nadále zasazuje o vypracování evropského akčního plánu pro bydlení.

2.2 Rozdělení pravomocí v oblasti sociálního bydlení mezi EU a členské státy je složité a jeho charakter výrazně ovlivňuje zásada subsidiarity. Výstavba a pronájem bydlení jsou v zásadě autonomními regulačními pravomocemi jednotlivých členských států. Odráží se to v tom, že v členských státech existují v oblasti správy věcí veřejných a politiky bydlení rozmanitá řešení, která jsou uzpůsobena specifickým místním potřebám a okolnostem a zohledňují demografický vývoj a sociální výzvy. Současně s tím Komise uplatňuje vliv prostřednictvím právních předpisů EU v oblasti hospodářské soutěže a výjimek z těchto předpisů (právní předpisy o státní sociální podpoře, služby obecného hospodářského zájmu) a poskytuje regulační rámec.

([2]) Viz například tato stanoviska: Úř. věst. C 275, 18.7.2022, s. 73, Úř. věst. C 155, 30.4.2021, s. 73, Úř. věst. C 429, 11.12.2020, s. 93, Úř. věst. C 290, 29.7.2022, s. 114.

2.3 Přístup k cenově dostupnému, odpovídajícímu, udržitelnému, přístupnému, inkluzivnímu a odolnému bydlení je sociální potřebou i sociálním právem, představuje jednu z klíčových zásad evropského pilíře sociálních práv a je v souladu s Agendou OSN pro udržitelný rozvoj 2030, Ženevskou chartou OSN o udržitelném bydlení, Úmluvou OSN o právech osob se zdravotním postižením a Listinou základních práv EU. Toto právo je však v poslední době podkopáváno různými krizemi.

2.4 Ceny nájemného a obytných nemovitostí v EU v posledních dvou desetiletích vzrostly a výrazně převýšily průměrný disponibilní příjem. Koordinované evropské politiky úsporných opatření vyplývající z finanční a hospodářské krize z roku 2008 a související škrty v oblasti veřejné podpory a investic silně omezily schopnost celostátních, regionálních a místních orgánů podporovat cenově dostupné a důstojné bydlení a renovovat a rozšiřovat stávající domovní a bytový fond. To vedlo ke snížení počtu cenově dostupných bytových jednotek v Evropě ([3]). Zároveň došlo od roku 2022 k rychlému nárůstu úrokových sazeb hypoték, přičemž od roku 2020 se zvyšují stavební náklady ([4]). Obě tyto skutečnosti mimořádně komplikují výstavbu nového cenově dostupného bydlení. K těmto okolnostem je třeba přičíst i to, že si zámožní cizinci pořizují obytné nemovitosti v atraktivních lokalitách jako druhé bydlení a že roste počet krátkodobých pronájmů, kvůli čemuž pak dotčené nemovitosti nejsou v nabídce bydlení k dispozici pro místní obyvatelstvo. Cenová nedostupnost bydlení je obecným problémem ve všech členských státech, i když konkrétní problémy se mohou lišit.

2.5 V roce 2022 činila míra příliš vysokých nákladů na bydlení ([5]) v EU 10,6 % ve městech oproti 6,6 % ve venkovských oblastech. Zejména u soukromých nájemců jde o nadprůměrně vysoké náklady.

2.6 Za období deseti let došlo ve všech velkých evropských městech k nárůstu nominální hodnoty nemovitého jmění o 30,9 %, a nejvíce v zemích EU v důsledku „financializace bydlení“ ([6]). V mnoha členských státech je tento trend ještě extrémnější (např. v Rakousku došlo od roku 2014 k nárůstu o 66 %). Spojování, sekuritizace a prodej hypotečních úvěrů byly jednou z hlavních příčin finanční krize v roce 2008 ([7]). Nízké a nulové úrokové sazby v následném období, jež začalo rokem 2012, pak v mnoha zemích výrazně stimulovaly investice do obytných nemovitostí. Rozsáhlé přesměrování finančních aktiv do oblasti investic do nemovitostí vyvolalo masivní nárůst cen pozemků a domů. Zároveň byly bytové jednotky v mnoha případech přeměněny na akcie a dluhopisy, což vedlo ke globalizaci v oblasti nemovitostí a vlastnictví, kdy byl nemovitý majetek opět převeden na finanční aktiva a vlastnické vztahy se staly méně jednoznačnými. Podle zprávy *Financialization in 13 cities* (Financializace ve 13 městech) je ústředním faktorem této krize vysoká míra pružné tvorby peněz v kombinaci s omezenou nabídkou půdy.

2.7 Má-li být zajištěno dostatečné množství cenově dostupného, přístupného a udržitelného bydlení, je v celé EU zapotřebí aktivní politika, která zpřístupní půdu pro účely bydlení. Za tímto účelem je nezbytné zajistit pro neziskové odvětví bydlení cenově dostupnou půdu, a to na základě aktivního hospodaření a sociální politiky v oblasti půdy a renovací.

2.8 Ceny pozemků činí 80 % nárůstu cen bydlení mezi lety 1950 a 2012 ([8]). To znemožňuje náležitě rozšířit nabídku cenově dostupného bydlení pro domácnosti ve dvou nejnižších příjmových kvintilech. Je třeba vyvinout vhodné kontrolní prostředky, aby se zajistilo, že určitý podíl půdy bude k dispozici pro neziskové bydlení, např. prostřednictvím předpisů v oblasti územního plánování.

2.9 Strukturální problémy popsané v předchozích částech pak dále zhoršuje krátkodobý vývoj. Stavební náklady se výrazně zvýšily v důsledku problémů v dodavatelském řetězci, právních předpisů v oblasti klimatu a vysokých cen energie (válka Ruska proti Ukrajině), přičemž probíhá urbanizace.

([3]) https://economy-finance.ec.europa.eu/publications/boosting-investment-social-infrastructure-europe_en.
([4]) https://ec.europa.eu/eurostat/statisticsexplained/index.php?title=Construction_producer_price_and_construction_cost_indices_overview.
([5]) Podíl obyvatelstva žijícího v domácnosti, kde náklady na bydlení přesahují 40 % jejich příjmů.
([6]) https://www.lse.ac.uk/geography-and-environment/research/lse-london/documents/Reports/Rapport-Financialization-Samlet-05.06.pdf.
([7]) https://extranet.greens-efa-service.eu/public/media/file/1/7461.
([8]) https://www.aeaweb.org/articles?id=10.1257/aer.20150501.

2.10 Cenová nedostupnost bydlení je příčinou toho, že skupiny obyvatelstva jsou v tomto směru vyloučeny, a pramení z ní nejistota v oblasti bydlení, problematické náklady na bydlení a nedostatečná nabídka bydlení. Tyto problémy poškozují zdraví a narušují pohodu lidí, přispívají k nerovným životním podmínkám a příležitostem (zejména pro ženy, děti a mladé lidi) a vedou k vyšším nákladům na zdravotní péči, nižší produktivitě, škodám na životním prostředí a negativním hospodářským dopadům v důsledku snížené kupní síly. Přispívají rovněž k nedostatku pracovních sil v základních službách v zeměpisných oblastech, v nichž jsou náklady na bydlení ve srovnání s příjmy vysoké. Vysoké náklady na bydlení představují rovněž hospodářský problém. Nižší disponibilní příjmy snižují kupní sílu a spotřebitelské výdaje.

2.11 Pro dosažení udržitelného a nákladově efektivního odvětví stavebnictví je nutné stanovit skutečné náklady, což znamená, že do nákladů projektu budou zahrnuty také náklady spojené s údržbou a životním cyklem, jakož i škody na životním prostředí, jako je stopa skleníkových plynů.

2.12 Enrico Letta ve své zprávě o budoucnosti jednotného trhu EU uvádí, že rostoucí ceny bydlení představují hrozbu pro základní svobody lidí. Bydlení sice nespadá do pravomoci EU, přesto však tyto trendy ohrožují hladké fungování vnitřního trhu.

2.13 Zpráva proto mimo jiné vyzývá k revizi koncepce sociálního bydlení popsané v 11. bodě odůvodnění rozhodnutí 2012/21/EU. Toto pojetí je příliš úzké a neposkytuje vnitrostátním orgánům flexibilitu potřebnou k tomu, aby mohly provádět vhodnou politiku v oblasti bydlení. Zpráva rovněž navrhuje zřídit pracovní skupinu EU pro cenovou dostupnost bydlení.

3. **Obecné připomínky**

Selhání trhu v oblasti bydlení

3.1 EHSV se domnívá, že v oblasti bydlení došlo k selhání trhu. To je třeba řešit zlepšením rámcových podmínek (např. pokud jde o data, koordinaci, schvalovací postupy a pravidla územního plánování), zavedením základního práva na bydlení, poskytnutím dostatečných finančních prostředků, uplatňováním přístupu založeného na hlavní zásadě „bydlení jako priorita“ v případě lidí bez domova ([9]) a také tím, že bude věnována větší pozornost potřebám mladých lidí a udržitelnosti.

3.2 Selhání trhu znamená, že je na úrovni EU zapotřebí nové paradigma politiky v oblasti bydlení. Je v obecném hospodářském zájmu, aby tato politika byla zaměřena na široké skupiny obyvatelstva. Stávající přístup, podle nějž by politika v oblasti bydlení měla být programem pouze pro domácnosti s nejnižšími příjmy, by měl být odmítnut, přičemž je třeba odpovídajícím způsobem a v souladu se systémem regulace služeb obecného hospodářského zájmu upravit právní předpisy o státní podpoře.

3.3 Z hlediska cenově dostupného bydlení má pozitivní dopad rozvíjení nových partnerství a struktur, jako je družstevní, sociální a komunitní bydlení a programy smíšeného bydlení vycházející z různých partnerství mezi družstevním sektorem, nevládními organizacemi a veřejnými institucemi. V tomto ohledu je proto zapotřebí náležitý systém státní podpory a pomoci – který bude v souladu s aktualizovanou zásadou služeb obecného hospodářského zájmu – s dodatečnými opatřeními, co se týče veřejných pozemků a osvobození od daně.

3.4 Jak se podotýká ve stanovisku TEN/772 ([10]), společné vytváření služeb obecného zájmu organizacemi občanské společnosti, ale také přímo občany patří k nejúčinnějším nástrojům k oživení participativní demokracie a k posílení evropské integrace. Je tudíž nezbytné posílit úlohu společného vytváření v sektoru bydlení.

3.5 Ke snížení nákladů na bydlení může přispět harmonizace a zjednodušení předpisů a norem ve stavebnictví. Taková revize však nesmí za žádných okolností vést k omezení nebo obcházení předpisů v environmentální a sociální oblasti a v oblasti bezpečnosti při práci, či dokonce podkopávat estetické architektonické hodnoty, které lidem zpříjemňují život.

([9]) https://housingfirsteurope.eu/wp-content/uploads/2021/12/HFG_guide-en.pdf.
([10]) Úř. věst. C 486, 21.12.2022, s. 76.

Lepší data a koordinace

3.6 EHSV je přesvědčen, že politika EU v oblasti bydlení může fungovat pouze tehdy, bude-li založena na kvalitních datech. Tato data by měla zahrnovat index cen bytových nemovitostí, počet a hodnotu prodeje rezidenčních nemovitostí, skutečné majitele nemovitostí, podíl a druh vlastníků a nájemců, podíl veřejného a soukromého bydlení, objem, kvalitu a dopad bydlení na životní prostředí atd. Je tudíž nezbytné na úrovni EU vytvořit a zdokonalit statistický nástroj, který by poskytoval všechny důležité a provozní informace, jež jsou zásadní pro rozvoj, provádění a sledování politik v oblasti bydlení, a který by zlepšil transparentnost a přispěl k potírání spekulace a praní peněz na trhu s bydlením, které byly v posledních deseti letech problémem.

3.7 EHSV se domnívá, že je naléhavě nutné zřídit specializovanou platformu EU věnovanou bydlení. Ta by mohla být využita ke zlepšení shromažďování dat s cílem poskytnout lepší základ pro přizpůsobení norem v oblasti bydlení a regulačních norem a k rozvoji a prosazování inovativních způsobů správy v oblasti bydlení.

3.8 EHSV navrhuje zintenzivnit rozvoj interoperabilních digitálních platforem pro postupy udělování stavebních povolení s cílem zvýšit administrativní účinnost a nákladovou efektivnost projektů.

3.9 Zásadní význam pro rozvoj a realizaci environmentálních cílů v odvětví bydlení má digitální transformace, která může zlepšit udržitelnost materiálů, produktů a budov.

3.10 EHSV je potěšen jmenováním nového komisaře pro bydlení, jelikož tato problematika má průřezovou povahu. Tomuto komisaři by měla být nápomocna expertní skupina sestávající z organizací zúčastněných stran působících v oblasti bydlení, zástupců sdružení nájemníků, lidí bez domova, mladých lidí, osob se zdravotním postižením, subjektů aktivně hájících rovnost, odborníků na urbanismus, zástupců poskytovatelů cenově dostupného bydlení, zástupců měst, obcí a regionů a také EHSV a VR. Mimoto se v Evropském parlamentu plánuje zřízení zvláštního výboru pro bydlení. Tento výbor vypracuje zprávu o návrzích/řešeních, jež by bylo vhodné realizovat s cílem řešit krizi v oblasti bydlení. EHSV žádá, aby byl do činnosti tohoto výboru zapojen jako pozorovatel či poradce.

3.11 EHSV vyzývá Komisi, aby v rámci evropského semestru začala vypracovávat výroční zprávy o situaci v oblasti bydlení v EU. Tyto zprávy by měly obsahovat podrobné údaje, které poskytnou členské státy a jež se budou týkat situace v jednotlivých členských státech, pokud jde o dostupné bydlení, potřeby v této oblasti, volné nemovitosti a ceny, cenovou dostupnost a udržitelnost v tomto sektoru. Zprávy by měl schvalovat Parlament, EHSV a VR.

3.12 EHSV obzvláště zdůrazňuje výzvu vyjádřenou v Prohlášení z Lutychu, aby Komise ve spolupráci s Evropským parlamentem, EHSV a VR uspořádala výroční evropský summit o sociálním a cenově dostupném bydlení. Na tomto summitu by se sešly všechny zúčastněné subjekty zapojené do provádění opatření členských států v oblasti bydlení, a to v souladu s víceúrovňovým přístupem, výměnou osvědčených postupů a zásadami subsidiarity.

Základní právo na bydlení

3.13 EU musí zajistit, aby bylo zaručeno skutečné všeobecné právo na bydlení. Za tímto účelem musí být shodně s článkem 14 SFEU týkajícím se služeb obecného hospodářského zájmu stanoveny zásady a podmínky pro poskytování, výstavbu a financování cenově dostupného a důstojného bydlení, a to s využitím odvětvových předpisů v souladu s řádným legislativním postupem.

3.14 Zvýšení nabídky sociálního bydlení má zásadní význam pro vyřešení strukturálních problémů s bydlením v EU. EHSV vyzývá Komisi, aby uznala, že sociální bydlení představuje zásadní a slibný nástroj aktivních politik bydlení. Je třeba podporovat vnitrostátní iniciativy a vybízet k takovýmto iniciativám členské státy, jejichž politika v oblasti bydlení je výrazně neodpovídající. Za tímto účelem by měly být vyzdvihovány modely osvědčených postupů.

3.15 EHSV vyzývá Komisi, aby vypracovala akční plán, jenž by obsahoval krátkodobá a střednědobá opatření k prosazování základního práva na bydlení a ke koordinaci a provádění vnitrostátních a unijních plánů investic do veřejného bydlení.

3.16 Ve střednědobém horizontu by základní právo na cenově dostupné a důstojné bydlení pro každého mělo být zakotveno v primárním právu EU. Do všech programů na podporu bydlení by měl být zapracován též faktor zdravotního postižení tak, aby bydlení bylo nejen cenově dostupné a udržitelné, ale také všem přístupné. Mimoto by ukazatele v oblasti bydlení měly být zahrnuty do národních programů reforem a programů stability a konvergenčních programů.

3.17 EHSV vyzývá Komisi, aby podpořila členské státy tím, že pro ně případně vydá doporučení, aby byl zaveden soubor nástrojů k omezení nekontrolovatelného zvyšování nájemného zahrnující například zákonné stropy nájemného, daň z neobývaných obytných nemovitostí, daňové pobídky pro renovaci neobývaných obytných nemovitostí za účelem jejich pronájmu, větší nabídku sociálního bydlení, omezení krátkodobých pronájmů atd. Užitečné příklady osvědčených postupů v souvislosti s takovými opatřeními lze nalézt v několika členských státech.

3.18 Vzhledem k negativnímu dopadu krátkodobých pronájmů ([11]) by Komise měla doporučit, aby členské státy zavedly registrační povinnosti, stanovily časová omezení a zajistily spravedlivou hospodářskou soutěž mezi krátkodobými pronájmy a zbytkem odvětví pohostinství.

3.19 Ve střednědobém horizontu je rovněž třeba stanovit realistický cíl EU pro výstavbu nových domů / využívání bytových jednotek, které potřebují renovaci, nebo neobývaných bytových jednotek v období 2024–2029. Za tímto účelem musí členské státy mimo jiné vyčlenit dostatečný podíl půdy na neziskové bydlení. Tyto cíle – včetně monitorování – by dále nabídly vhled do toho, zda iniciativy nového komisaře pro bydlení uvedené v pověřovacím dopise přinášejí kýžené účinky.

3.20 EHSV se domnívá, že důležitý krok směrem k uplatňování základního práva na bydlení představuje usnadnění přístupu k cenově dostupnému sociálnímu bydlení pro všechny, jak je uvedeno v odstavci 2.13.

Vymýcení bezdomovectví

3.21 EHSV požaduje strategii, jež by stavěla na Evropské platformě pro boj proti bezdomovectví a pro niž by byl stanoven provozní rozpočet a pracovní program na období 2024–2029, a doporučení Rady týkající se vymýcení bezdomovectví.

3.22 EHSV doporučuje, aby všechny členské státy zavedly program „bydlení jako priorita“ (Housing First) ([12]) pro osoby bez domova a podporovaly neziskové nebo místní subjekty, které jej již provádějí, a ty tak mohly rozšířit svou nabídku. Při tom je důležité zaměřit se na různé typy bydlení a různé životní styly s cílem umožnit mix sociálních a věkových skupin.

Dostatečné financování

3.23 EHSV prosazuje, aby byl dán větší prostor dlouhodobým investicím do sociální infrastruktury, a domnívá se, že by se na veřejné investice do cenově dostupného a přístupného bydlení neměla vztahovat pravidla o zadlužení stanovená v rámci fiskálních pravidel Paktu o stabilitě a růstu. Investiční programy na podporu sociálního bydlení by měly vyžadovat splnění požadavků na přístupnost zastavěného prostředí.

3.24 Celostátní a místní orgány by měly navýšit své financování projektů sociálního bydlení a zjednodušit přístup k finančním prostředkům. EHSV vítá plánovanou celoevropskou investiční platformu pro cenově dostupné a udržitelné bydlení. Neziskoví developeři a družstva a také místní orgány by navíc měli mít možnost získat prostřednictvím této platformy nebo přímo od Evropské investiční banky nulové úrokové sazby u dlouhodobých úvěrů.

3.25 EHSV doporučuje zvýšit veřejné investice do bydlení začleněním revidovaných a dobře přizpůsobených ukazatelů míry příliš vysokých nákladů na bydlení a energetické chudoby do evropského semestru a finančních strukturálních plánů, a to zejména v souvislosti s genderovou nerovností a nerovností na základě zdravotního postižení, a vytyčením kvantitativního vnitrostátního cíle pro oblast veřejných investic do veřejného, sociálního, přístupného a cenově dostupného bydlení ve všech členských státech a stanovením sankcí za jeho nesplnění.

([11]) https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0094119020300498.
([12]) https://housingfirsteurope.eu/wp-content/uploads/2021/12/HFG_guide-en.pdf.

Udržitelnost

3.26 Iniciativa Komise Nový evropský Bauhaus kombinuje udržitelnost se stavební kulturou a inkluzí a na základě těchto zásad podporuje cenovou dostupnost, dobrou kvalitu života a pocit sounáležitosti obyvatel, přičemž věnuje velkou pozornost vzestupné konvergenci obyvatel.

3.27 U podpory v oblasti bydlení musí být upřednostňovány přestavby a renovace před stavěním nových budov a je třeba prosazovat klimaticky neutrální stavební metody, jež účinně využívají zdroje, a také kolektivní bydlení a alternativní přístupy k mobilitě, které zlepšují kvalitu života lidí. Povinnou součástí přestaveb a renovací však musí být požadavky na přístupnost tak, aby byly naplněny potřeby širokého spektra společenských skupin včetně osob se zdravotním postižením, seniorů, rodin s dětmi atd.

3.28 EHSV podporuje renovační vlnu EU a poukazuje na to, že sektor bydlení tvoří 40 % spotřeby energie v EU a produkuje 36 % emisí skleníkových plynů v Evropě. Vzhledem k tomu je pro dosažení cílů v oblasti klimatu stěžejní, aby byly provedeny sociálně spravedlivé a ze strany veřejnosti přijatelné tepelné a energetické renovace nebo aby byly systémy vytápění nahrazeny udržitelnými energetickými systémy.

3.29 EHSV vyzývá ke kombinování povinných a podpůrných opatření s cílem zajistit, aby kroky podniknuté v oblasti klimatu byly spravedlivé. Jsou zapotřebí podpůrné nástroje, které umožní všem, bez ohledu na jejich finanční situaci, provádět tepelné a energetické renovace a nezbytná zlepšení, co se týče vody a hygienických zařízení. Zároveň je nezbytné stanovit povinnosti pro vlastníky nemovitostí, zejména pro pronajímatele. Nájemci musí být chráněni před nadměrným zvyšováním nájemného v důsledku toho, že se do něj promítnou náklady pronajímatelů. Zásadní roli, pokud jde o ochranu nájemců, hrají transparentní smlouvy, jasný jazyk, schopnost napadnout nespravedlivé podmínky a bezplatné řešení sporů týkajících pronájmu.

3.30 EHSV se domnívá, že by mělo být snazší získat přístup ke stávajícím 19 unijním podpůrným nástrojům a zdrojům financování – s jasnými podmínkami spojenými se sociálními kritérii –, a to vytvořením fondu pro transformaci, který by harmonizoval všechny stávající nástroje a mohl by být každoročně využíván k financování renovací spravedlivých z hlediska jednotlivců.

Důraz na mladé lidi

3.31 EHSV poukazuje na to, že 47 % Evropanů ve věku 18–34 let žije se svými rodiči – v mnoha případech z nutnosti – a pouze 17 % studentů a mladých lidí má přístup ke studentskému ubytování. EHSV požaduje akční plán, který bude zaměřen konkrétně na zlepšení přístupu mladých lidí a mladých rodin k cenově dostupnému bydlení.

3.32 EHSV vyzývá všechny členské státy, aby s podporou Komise zahrnuly zásadu „bydlení pro mladé lidi především“ (Housing First for Youth – HF4Y) a aby vypracovaly konkrétní programy, díky nimž by pro mladé lidi bylo k dispozici více cenově dostupných bytových jednotek.

V Bruselu dne 5. prosince 2024.

předseda

Evropského hospodářského a sociálního výboru

Oliver RÖPKE

PŘÍLOHA

ke stanovisku EHSV

Následující pozměňovací návrhy byly v průběhu rozpravy zamítnuty, obdržely však nejméně jednu čtvrtinu odevzdaných hlasů:

POZMĚŇOVACÍ NÁVRH 3 **TEN/841** **Důstojné, udržitelné a cenově dostupné sociální bydlení v EU** **Odstavec 3.23** **Změnit:**	**Předkládá:** DE MÛELENAERE Robert DIAMANTOUROS Konstantinos HENDRICKX Luc MASTANTUONO Alena MINCHEVA Mariya

Stanovisko sekce	Pozměňovací návrh
EHSV prosazuje, aby byl dán větší prostor dlouhodobým investicím do sociální infrastruktury***, a domnívá se, že by se na veřejné investice do cenově dostupného bydlení neměla vztahovat pravidla o zadlužení stanovená v rámci fiskálních pravidel Paktu o stabilitě a růstu***.	EHSV prosazuje, aby byl dán větší prostor dlouhodobým investicím do sociální infrastruktury.

Odůvodnění

Nedávno přijaté rozhodnutí o reformě Paktu o stabilitě a růstu umožní zemím EU, jež se nacházejí v obtížné situaci, ozdravit své veřejné finance a zároveň zachovat investice potřebné k řešení zásadních výzev, zejména ekologické a digitální transformace. Umožňuje tak zavést pravidla, která lépe odpovídají konkrétní situaci v každé zemi. V této fázi není vhodné požadovat další úpravy Paktu o stabilitě a růstu.

Výsledek hlasování

hlasů pro:	51
hlasů proti:	87
zdrželo se hlasování:	9

POZMĚŇOVACÍ NÁVRH 6 **TEN/841** **Důstojné, udržitelné a cenově dostupné sociální bydlení v EU** **Odstavec 1.8** **Změnit:**	**Předkládá:** DE MÛELENAERE Robert DIAMANTOUROS Konstantinos HENDRICKX Luc MASTANTUONO Alena MINCHEVA Mariya

Stanovisko sekce	Pozměňovací návrh
EHSV prosazuje, aby byl dán větší prostor dlouhodobým investicím do sociální infrastruktury***, a domnívá se, že by se na veřejné investice do cenově dostupného bydlení neměla vztahovat pravidla o zadlužení stanovená v rámci fiskálních pravidel Paktu o stabilitě a růstu***.	EHSV prosazuje, aby byl dán větší prostor dlouhodobým investicím do sociální infrastruktury.

Odůvodnění

Nedávno přijaté rozhodnutí o reformě Paktu o stabilitě a růstu umožní zemím EU, jež se nacházejí v obtížné situaci, ozdravit své veřejné finance a zároveň zachovat investice potřebné k řešení zásadních výzev, zejména ekologické a digitální transformace. Umožňuje tak zavést pravidla, která lépe odpovídají konkrétní situaci v každé zemi. V této fázi není vhodné požadovat další úpravy Paktu o stabilitě a růstu.

Výsledek hlasování

hlasů pro:	51
hlasů proti:	87
zdrželo se hlasování:	9