C/2025/771

11.2.2025

Euroopa Majandus- ja Sotsiaalkomitee arvamus

Sotsiaalmajutus ELis – inimväärne, kestlik ja taskukohane eluase

(omaalgatuslik arvamus)

(C/2025/771)

Raportöör: **Thomas KATTNIG**

Kaasraportöör: **Rudolf KOLBE**

Nõustaja	Thomas RITT (raportööri nõustaja)
Täiskogu otsus	15.2.2024
Õiguslik alus	kodukorra artikli 52 lõige 2 – omaalgatuslik arvamus
Vastutav sektsioon	Transpordi, energeetika, infrastruktuuri ja infoühiskonna sektsioon
Vastuvõtmine sektsioonis	14.11.2024
Vastuvõtmine täiskogus	5.12.2024
Täiskogu istungjärk nr	592
Hääletuse tulemus (poolt/vastu/erapooletuid)	134/5/13

1. Järeldused ja soovitused

1.1. Euroopa Majandus- ja Sotsiaalkomitee leiab, et eluasemeturul võib rääkida turutõrgetest. Sellega tegelemiseks tuleb parandada raamtingimusi, nagu andmed, koordineerimine, heakskiitmismenetlused ja maakasutuse planeerimise eeskirjad, kehtestada põhiõigus eluasemele, tagada piisav rahastamine, rakendada kodutute suhtes lähenemisviisi „esmalt eluase“ ([1]) ning keskenduda rohkem noorte vajadustele ja kestlikkusele.

1.2. Komitee on veendunud, et ELi eluasemepoliitika saab toimida ainult siis, kui see põhineb usaldusväärsetel andmetel. Seepärast on ELi tasandil vaja luua statistiline vahend (ja seda jätkuvalt täiustada), mis pakub kõiki olulisi ja operatiivseid elemente, mis on vajalikud eluasemepoliitika väljatöötamiseks, rakendamiseks ja järelevalveks nagu kirjeldatud punktis 3.6.

1.3. Komitee pooldab uue, elamumajanduse teemadega tegeleva voliniku ametisse nimetamist. Volinikku peaks toetama eksperdirühm, kuhu kuuluvad Euroopa Majandus- ja Sotsiaalkomitee ning Euroopa Regioonide Komitee esindajad. Lisaks soovib komitee, et teda kaasataks vaatleja või nõustajana Euroopa Parlamendi kavandatava elamumajanduse komisjoni töösse.

1.4. Komitee kutsub komisjoni üles tunnustama sotsiaalmajutust kui aktiivse eluasemepoliitika olulist ja paljutõotavat vahendit. Keskpikas perspektiivis tuleks ELi esmastes õigusaktides sätestada kõigi põhiõigus taskukohasele, ligipääsetavale ja inimväärsele eluasemele. Tuleks loobuda praegusest kontseptsioonist, mille kohaselt eluasemepoliitika on üksnes

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

madalaima sissetulekuga leibkondadele mõeldud programm ning riigiabi reguleerivaid õigusakte tuleks vastavalt kohandada – kooskõlas üldist majandushuvi pakkuvate teenuste reguleerimise süsteemiga. Puuete aspekt tuleks integreerida kõigisse eluasemeprogrammidesse, tagamaks et eluase ei ole mitte ainult taskukohane ja kestlik, vaid ka kõigile ligipääsetav. Lisaks tuleks eluasemenäitajad lisada riiklikesse reformikavadesse ning stabiilsus- ja lähenemisprogrammidesse.

1.5. Komitee kutsub komisjoni samuti üles koostama tegevuskava, mis sisaldab lühiajalisi ja keskmise kestusega meetmeid, et jõustada põhiõigus eluasemele ning koordineerida ja rakendada riiklikke ja ELi eluasemeinvesteeringute kavasid.

1.6. Riiklikud ja kohalikud ametiasutused peaksid suurendama sotsiaalmajutuse projektide rahastamist ning lihtsustama juurdepääsu rahalistele vahenditele. Komitee kiidab heaks kavandatud üleeuroopalise taskukohastesse, ligipääsetavatesse ja kestlikesse eluasemetesse investeerimise platvormi loomise. Lisaks peaks mittetulunduslikel kinnisvaraarendajatel ja ühistutel ning kohalikel omavalitsustel olema võimalus võtta kõnealuse platvormi kaudu või otse Euroopa Investeerimispangalt 0 % intressimääraga pikaajalist laenu.

1.7. Komitee tunnistab, et eluasemekriisi põhjuseks on muu hulgas kestlike ja taskukohaste eluasemete ebapiisav pakkumine võrreldes nõudlusega nende järele. Seetõttu peame kasutama kõiki võimalikke vahendeid, et suurendada üüritavate või müügiks mõeldud eluasemete arvu. Selleks peame kaasama kõik osalejad – nii avalikust kui ka eramajutussektorist.

1.8. Komitee kutsub komisjoni üles toetama liikmesriike, andes neile vajaduse korral soovitusi, luues vahendeid kontrollimatu üüritõusu piiramiseks, kehtestades sealhulgas näiteks kohustuslikud üüri ülempiirid, tühjalt seisva eluaseme maksu, maksusoodustused tühjalt seisvate eluasemete renoveerimiseks nende välja üürimise eesmärgil, suurendades sotsiaaleluruumide arvu, pannes piirangud lühiajalisele väljaüürimisele jne.

1.9. Komitee on seisukohal, et rohkem tuleks võimaldada pikaajalisi investeeringuid sotsiaalsesse taristusse, ning leiab, et ligipääsetavatesse ja taskukohastesse eluasemetesse tehtavate avaliku sektori investeeringute suhtes ei tohiks kohaldada stabiilsuse ja kasvu pakti eelarve-eeskirjades sätestatud võlaeeskirju.

1.10. Eluasemetoetuste puhul tuleb eelistada ümberehitamist ja renoveerimist uute hoonete ehitamise asemel ning edendada kliimaneutraalseid ja ressursitõhusaid ehitusmeetodeid, kollektiivseid eluasemeid ja alternatiivseid liikuvuslahendusi, mis parandavad inimeste elukvaliteeti.

1.11. Komitee kutsub üles koostama tegevuskava, milles keskendutakse konkreetselt noorte juurdepääsu parandamisele taskukohasele eluasemele.

2. **Arvamuse taust**

2.1. Komitee on aastate jooksul korduvalt käsitlenud taskukohase sotsiaalmajutuse teemat ning juhib taas tähelepanu eurooplaste kasvavale murele seoses inimväärse eluaseme kättesaadavuse, ligipääsetavuse ja kestlikkusega ([2]). Komitee viitab samuti Euroopa sotsiaalsesse taristusse investeerimise kõrgetasemelise rakkerühma aruandele, milles nõutakse investeeringuid sotsiaalsesse taristusse, näiteks taskukohastesse eluasemetesse. Seepärast toetab komitee jätkuvalt Euroopa eluasemekava väljatöötamist.

2.2. ELi ja liikmesriikide vaheline pädevuste jaotus sotsiaalmajutuse valdkonnas on keeruline ja selles on oluline roll subsidiaarsusel. Põhimõtteliselt võivad liikmesriigid elamuehituse ja üürisektorit autonoomselt reguleerida. Sellest annab tunnistust liikmesriikide halduslike ja eluasemepoliitika lahenduste mitmekesisus, mis on kohandatud konkreetsetele kohalikele vajadustele ja oludele ning milles võetakse arvesse demograafilisi arenguid ja sotsiaalseid probleeme. Teisalt avaldab komisjon mõju ELi konkurentsiõiguse ja selle erandite (riigipoolse sotsiaalabi eeskirjad, üldist majandushuvi pakkuvad teenused) kaudu ning näeb ette õigusraamistiku.

([2]) Vt näiteks järgnevad arvamused: ELT C 275, 18.7.2022, lk 73, ELT C 155, 30.4.2021, lk 73, ELT C 429, 11.12.2020, lk 93, ELT C 290, 29.7.2022, lk 114.

2.3. Taskukohase, piisava, jätkusuutliku, ligipääsetava, kaasava ja vastupidava eluaseme kättesaadavus on nii sotsiaalne vajadus kui ka õigus ning see on üks Euroopa sotsiaalõiguste samba peamistest põhimõtetest. See on kooskõlas ÜRO kestliku arengu tegevuskavaga aastani 2030, ÜRO Genfi kestliku eluaseme hartaga, ÜRO puuetega inimeste õiguste konventsiooniga ja ELi põhiõiguste hartaga. Seda õigust õõnestavad aga mitmed hiljutised kriisid.

2.4. ELis on üüri- ja elamukinnisvara hinnad viimase kahe aastakümne jooksul kasvanud palju kiiremini kui keskmine netotulu. 2008. aasta finants- ja majanduskriisile järgnenud Euroopa üleüldine kokkuhoiupoliitika ning sellega seotud riigiabi ja investeeringute kärped piirasid oluliselt riiklike, piirkondlike ja kohalike omavalitsuste suutlikkust edendada eluasemete taskukohasust ja inimväärsust, samuti võimalusi olemasolevate eluasemete renoveerimiseks ja nende arvu suurendamiseks. See tõi kaasa taskukohaste eluasemete arvu vähenemise Euroopas ([3]). Samal ajal on hüpoteeklaenude intressimäärad alates 2022. aastast kiiresti tõusnud ja ehituskulud on kasvanud juba alates 2020. aastast ([4]). Need asjaolud on muutnud uute taskukohaste eluasemete ehitamise äärmiselt keeruliseks. Lisaks nimetatud muutustele ostavad jõukad välismaalased endale lisaeluasemeid atraktiivsetes piirkondades ning aina rohkem esineb lühiajalist väljaüürimist. Seetõttu ei ole asjaomased eluasemed saadaval kohaliku elanikkonna jaoks. Laias laastus kujutab taskukohaste eluasemete puudumine endast probleemi kõigis liikmesriikides, kuigi sellega seotud konkreetsed väljakutsed võivad olla erinevad.

2.5. 2022. aastal oli liiga suurte eluasemekulude määr ([5]) ELis linnades 10,6 % ja maapiirkondades 6,6 %. Liiga suuri eluasemekulusid võib keskmisest rohkem täheldada just eraüürnike puhul.

2.6. Seoses eluasemeturgude keskendumisega finantstegevusele ([6]) suurenes kümne aasta jooksul kinnisvara nominaalväärtus kõigis suuremates Euroopa linnades 30,9 % ning saavutas ELi riikides oma haripunkti. Paljudes liikmesriikides on see suundumus veelgi äärmuslikum (nt Austrias on nominaalväärtus alates 2014. aastast tõusnud 66 %). Hüpoteeklaenude väärtpaberistamine ja müük, sealhulgas komplektina müük, oli üks 2008. aasta finantskriisi peamine põhjus ([7]). Sellele järgnenud madala ja nullintressimääraga perioodid, mis algasid 2012. aastal, soodustasid omakorda paljudes riikides jõuliselt investeeringuid elamukinnisvarasse. Finantsvarade ulatuslik ümbersuunamine kinnisvarainvesteeringutesse on toonud kaasa maa- ja eluasemehindade järsu tõusu. Samal ajal on eluasemeüksused sageli konverteeritud aktsiateks, osalusteks ja võlakirjadeks, mis on toonud kaasa kinnisvara ja omandi üleilmastumise, mille puhul kinnisvara muudetakse finantsvaraks ja sageli pole üheselt selge, kes on omanik. Aruande „Financialization in 13 cities“ kohaselt on selle kriisi keskmes elastse rahaloome kõrge tase ja maa piiratud pakkumine.

2.7. Piisava arvu taskukohaste, kättesaadavate ja kestlike eluasemete pakkumiseks on kogu ELis vaja aktiivset poliitikat, mis tagab maa kättesaadavuse elamusektorile. Selleks on oluline anda aktiivse majandamise ning sotsiaalse maa- ja renoveerimispoliitika abil mittetulundusliku elamusektori käsutusse taskukohase hinnaga maa.

2.8. Maa hinnatõus moodustab 80 % eluasemehindade tõusust aastatel 1950–2012 ([8]). Seetõttu ei ole võimalik piisavalt suurendada taskukohase eluaseme pakkumist leibkondadele kahes madalamas sissetulekukvintiilis. On vaja töötada välja asjakohased kontrollivahendid, millega tagatakse, et teatavat osa maast kasutatakse mittetulunduslike eluasemete jaoks, näiteks detailplaneeringuseaduste kaudu.

2.9. Eelmistes punktides kirjeldatud struktuurseid probleeme on veelgi süvendanud lühiajalised arengud. Ehituskulud on märkimisväärselt suurenenud tarneahela probleemide, kliimaeeskirjade ja kõrgete energiahindade tõttu (Venemaa sõda Ukraina vastu), samas kui linnastumine jätkub.

([3]) https://economy-finance.ec.europa.eu/publications/boosting-investment-social-infrastructure-europe_en.
([4]) https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Construction_producer_price_and_construction_cost_indices_overview.
([5]) Nende elanike osakaal, kelle leibkonna sissetulekust üle 40 % kulub eluasemele.
([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. Eluasemete ülejõukäivate hindade tõttu ei saa osa elanikkonnast endale eluaset lubada ning see toob endaga kaasa eluasemega seotud ebakindluse, probleemsed eluasemekulud ja eluasemenappuse. Need probleemid mõjuvad halvasti inimeste tervisele ja heaolule ning nende tulemuseks on ebavõrdsed elutingimused ja võimalused (eriti naiste, laste ja noorte jaoks). Samuti toovad need endaga kaasa suuremad tervishoiukulud, tootlikkuse vähenemise, keskkonnakahju ja ostujõu vähenemisest tuleneva negatiivse majandusliku mõju. Need suurendavad ka tööjõupuudust oluliste teenuste valdkonnas sellistes geograafilistes piirkondades, kus eluasemekulud on kõrged võrreldes sissetulekutega. Suured eluasemekulud on ka majanduslik probleem. Inimestel jääb muudeks kuludeks vähem raha üle, seega on nende ostujõud väiksem ja nad tarbivad vähem.

2.11. Kestlik ja kulutõhus ehitussektor vajab tegelikel kuludel põhinevat hinnaarvestust. Projekti kulude sisse tuleb arvestada hooldus- ja olelusringi kulud ning keskkonnakahju, näiteks kasvuhoonegaaside jalajälg.

2.12. Enrico Letta märgib oma aruandes ELi ühtse turu tuleviku kohta, et eluasemehindade tõus ohustab inimeste põhivabadusi. Kuigi eluase ei kuulu ELi pädevusse, ohustavad kirjeldatud suundumused siseturu sujuvat toimimist.

2.13. Seepärast kutsutakse aruandes muu hulgas üles vaatama läbi otsuse 2012/21/EL põhjenduses 11 esitatud sotsiaalmajutuse mõiste. Praegune määratlus on liiga kitsas ega võimalda riiklikele ametiasutustele paindlikkust, mida nad vajavad asjakohase eluasemepoliitika rakendamiseks. Aruandes tehakse ka ettepanek luua ELi rakkerühm, mis tegeleks eluaseme taskukohasusega.

3. **Üldised märkused**

Eluasemeturu tõrked

3.1. Komitee leiab, et eluasemeturul võib rääkida turutõrgetest. Sellega tegelemiseks tuleb parandada raamtingimusi, nagu andmed, koordineerimine, heakskiitmismenetlused ja maakasutuse planeerimise eeskirjad, kehtestada põhiõigus eluasemele, tagada piisav rahastamine, rakendada kodutute suhtes põhimõtet „esmalt eluase“ ([9]) ning keskenduda rohkem noorte vajadustele ja kestlikkusele.

3.2. Turutõrgete esinemine tähendab, et ELi tasandil on vaja uut eluasemepoliitika paradigmat. Eluasemepoliitika, mis arvestab suure osaga elanikkonnast, teenib üldist majandushuvi. Tuleks loobuda praegusest kontseptsioonist, mille kohaselt eluasemepoliitika on üksnes madalaima sissetulekuga leibkondadele mõeldud programm ja riigiabi reguleerivaid õigusakte tuleks vastavalt kohandada – kooskõlas üldist majandushuvi pakkuvate teenuste reguleerimise süsteemiga.

3.3. Uute partnerluste ja struktuuride, näiteks elamuühistute, sotsiaal- ja kogukonnaeluasemete ning segaelamu-programmide arendamine ühistusektori, valitsusväliste organisatsioonide ja avaliku sektori asutuste erinevate partnerluste kaudu aitab saavutada eluasemete taskukohasust. Seepärast on vaja asjakohast riigiabi- ja toetussüsteemi vastavalt üldist majandushuvi pakkuvate teenuste ajakohastatud põhimõttele koos riigimaasse ja maksuvabastustesse puutuvate lisameetmetega.

3.4. Nagu välja toodud arvamuses TEN/772 ([10]), on üldhuviteenuste koosloomine kodanikuühiskonna organisatsioonide ja ka otse kodanike poolt üks tõhusamaid vahendeid osalusdemokraatia elavdamiseks ning seega Euroopa integratsiooni tugevdamiseks. Seepärast on oluline tugevdada koosloomise rolli elamusektoris.

3.5. Ehitussektori eeskirjade ja standardite ühtlustamine ning lihtsustamine võib aidata vähendada eluasemekulusid. Selline läbivaatamine ei tohi mingil juhul tuua kaasa keskkonna-, sotsiaal- või tööohutuseeskirjade nõrgestamist või nendest kõrvalehoidmist ega rikkuda esteetilisi arhitektuurilisi väärtusi, millel on oma roll elanikkonna heaolus.

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

Paremad andmed ja koordineerimine

3.6. Komitee on veendunud, et ELi eluasemepoliitika saab toimida ainult siis, kui see põhineb usaldusväärsetel andmetel. Need andmed peaksid sisaldama eluaseme hinnaindeksit, eluaseme müügitehingute arvu ja väärtust, kinnisvaralt tegelikult kasu saavate omanike andmeid, omanike ja üürnike osakaalu ja liiki, avaliku ja erasektori eluasemete osakaalu, eluasemete mahtu, kvaliteeti ja keskkonnamõju jne. Seepärast on vaja luua ELi tasandil statistiline vahend (ja seda jätkuvalt täiustada), mis pakub kõiki olulisi ja operatiivseid elemente, mis on vajalikud eluasemepoliitika väljatöötamiseks, rakendamiseks ja järelevalveks ning mis parandaks läbipaistvust ja aitaks võidelda spekuleerimise ja rahapesu vastu eluasemeturul, mis on olnud probleem viimase kümne aasta jooksul.

3.7. Komitee leiab, et kiiresti on vaja luua spetsiaalne ELi eluasemeplatvorm. Seda võiks kasutada andmete kogumise parandamiseks, et luua parem alus eluasemestandardite ja regulatiivsete standardite kohandamisele ning uuenduslike eluasemehaldusviiside väljatöötamisele ja edendamisele.

3.8. Komitee soovitab kiirendada koostalitlusvõimeliste digiplatvormide arendamist ehituslubade menetluste jaoks, et suurendada projektide haldus- ja kulutõhusust.

3.9. Digipööre on eluasemesektoris keskkonnaalaste eesmärkide väljatöötamiseks ja rakendamiseks ülioluline ning võib parandada materjalide, toodete ja hoonete kestlikkusalaseid näitajaid.

3.10. Arvestades küsimuse valdkondadeülest olemust, pooldab komitee pooldab uue, elamumajanduse teemadega tegeleva voliniku ametisse nimetamist. Volinikku peaks toetama eksperdirühm, kuhu kuuluvad elamumajanduse sidusrühmade organisatsioonid, üürnike ühenduste, kodutute, noorte ja puuetega inimeste esindajad, võrdõiguslikkuse eest võitlejad, linnandusspetsialistid, taskukohaste eluasemete pakkujate esindajad, linnade, omavalitsuste ja piirkondade, Euroopa Majandus- ja Sotsiaalkomitee ning Euroopa Regioonide Komitee esindajad. Lisaks on Euroopa Parlamendis kavas luua elamumajanduse erikomisjon. See komisjon peaks koostama raporti ettepanekute/lahenduste kohta, mida tuleb rakendada eluasemekriisiga tegelemiseks. Komitee soovib kõnealuse komisjoni töös osaleda vaatleja või nõustajana.

3.11. Komitee kutsub komisjoni üles alustama Euroopa poolaasta raames iga-aastaste aruannete koostamist eluasemesektori olukorra kohta ELis. Aruanded peaksid sisaldama liikmesriikide esitatud üksikasjalikke riigipõhiseid andmeid olemasolevate eluasemete, eluasemevajaduste, vaba kinnisvara ja hindade, taskukohasuse ja kestlikkuse kohta. Komisjoni koostatud aruanded peaksid heaks kiitma parlament ja mõlemad komiteed.

3.12. Komitee rõhutab tungivalt Liège'i deklaratsioonis komisjonile esitatud üleskutset korraldada koostöös Euroopa Parlamendi, Euroopa Majandus- ja Sotsiaalkomitee ning Euroopa Regioonide Komiteega iga-aastane sotsiaalmajutuse ja taskukohaste eluasemete teemaline Euroopa tippkohtumine. Tippkohtumine tooks kokku kõik sidusrühmad, kes on kaasatud liikmesriikide eluasememeetmete rakendamisse. Seejuures tuleks tugineda mitmetasandilisele lähenemisviisile ja parimate tavade vahetamisele ning austada subsidiaarsuse põhimõtet.

Põhiõigus eluasemele

3.13. EL peab hoolitsema selle eest, et reaalselt oleks tagatud üldine õigus eluasemele. Selleks tuleb kooskõlas ELi toimimise lepingu artikliga 14 – mis käsitleb üldist majandushuvi pakkuvaid teenuseid – kehtestada taskukohase ja inimväärse eluaseme pakkumise, ehitamise ning rahastamise põhimõtted ja tingimused, kasutades valdkondlikke määrusi vastavalt seadusandlikule tavamenetlusele.

3.14. Sotsiaalmajutuse pakkumise suurendamine on oluline struktuursete eluasemeprobleemide lahendamiseks ELis. Komitee kutsub komisjoni üles tunnustama sotsiaalmajutust kui aktiivse eluasemepoliitika olulist ja paljutõotavat vahendit. Eeskätt riikides, kus eluasemepoliitikas esineb vajakajäämisi, tuleks toetada ja nõuda riiklikke algatusi, tuues eeskujuks parimad tavad.

3.15. Komitee kutsub komisjoni üles koostama tegevuskava, mis sisaldab lühiajalisi ja keskmise kestusega meetmeid, et jõustada põhiõigus eluasemele ning koordineerida ja rakendada riiklikke ja ELi eluasemeinvesteeringute kavasid.

3.16. Keskpikas perspektiivis tuleks ELi esmastes õigusaktides sätestada kõigi põhiõigus taskukohasele ja inimväärsele eluasemele. Puuete aspekt tuleks integreerida kõigisse eluasemeprogrammidesse, tagamaks et eluase ei ole mitte ainult taskukohane ja kestlik, vaid ka kõigile ligipääsetav. Lisaks tuleks eluasemenäitajad lisada riiklikesse reformikavadesse ning stabiilsus- ja lähenemisprogrammidesse.

3.17. Komitee kutsub komisjoni üles toetama liikmesriike ning andma neile vajaduse korral soovitusi, looma vahendeid kontrollimatu üüritõusu piiramiseks, kehtestama sealhulgas näiteks kohustuslikud üüri ülempiirid, tühjalt seisva eluaseme maksu, maksusoodustused tühjalt seisvate eluasemete renoveerimiseks nende välja üürimise eesmärgil, suurendama sotsiaaleluruumide arvu, panema piirangud lühiajalisele väljaüürimisele jne. Kasulikke näiteid selliste meetmete parimatest tavadest võib leida mitmest liikmesriigist.

3.18. Lühiajalise väljaüürimise negatiivse mõju ([11]) tõttu peaks komisjon soovitama liikmesriikidel kehtestada registreerimiskohustused ja ajalised piirangud ning tagada õiglane konkurents lühiajalise väljaüürimise ja ülejäänud majutussektori vahel.

3.19. Keskpikas perspektiivis tuleb seada realistlik ELi eesmärk ka uute eluasemete ehitamise või renoveerimist vajavate või vabade eluasemete kasutamise osas aastatel 2024–2029. Selleks peavad liikmesriigid muu hulgas eraldama piisavalt suure osa maast mittetulunduslike eluasemete ehitamiseks. Selliste eesmärkide seadmine – ja järelevalve – annaks ka ülevaate sellest, kas uue elamumajanduse voliniku missioonikirjas esitatud algatustel on soovitud mõju.

3.20. Komitee leiab, et taskukohase sotsiaalmajutuse kättesaadavuse lihtsustamine kõigi jaoks, nagu on kirjeldatud punktis 2.13, on oluline samm selleni, et viia ellu põhiõigus eluasemele.

Kodutuse kaotamine

3.21. Komitee nõuab strateegiat, mille koostamisel võetaks aluseks kodutuse vastu võitlemise Euroopa platvormi töö. Strateegiaga peaks kaasnema tegevuseelarve ja tööprogramm aastateks 2024–2029 ning nõukogu soovitus kodutuse kaotamiseks.

3.22. Komitee soovitab kõigil liikmesriikidel võtta kodutute jaoks kasutusele programm „esmalt eluase“ ([12]) ja toetada mittetulunduslikke või kohalikke osalejaid, kes seda juba rakendavad, et nad saaksid oma pakkumist laiendada. Seejuures on oluline keskenduda eri tüüpi eluasemetele ja erinevatele elustiilidele, et võimaldada sotsiaalseid ja vanuselisi kombinatsioone.

Piisav rahastus

3.23. Komitee on seisukohal, et rohkem tuleks võimaldada pikaajalisi investeeringuid sotsiaalsesse taristusse, ning leiab, et taskukohastesse ja ligipääsetavatesse eluasemetesse tehtavate avaliku sektori investeeringute suhtes ei tohiks kohaldada stabiilsuse ja kasvu pakti eelarve-eeskirjades sätestatud võlaeeskirju. Sotsiaaleluruumidesse investeerimise programmid peavad tagama tehiskeskkonna kohustuslike ligipääsetavusnõuete täitmise.

3.24. Riiklikud ja kohalikud ametiasutused peaksid suurendama sotsiaalmajutuse projektide rahastamist ning lihtsustama juurdepääsu rahalistele vahenditele. Komitee kiidab heaks kavandatud üleeuroopalise taskukohastesse ja kestlikesse eluasemetesse investeerimise platvormi loomise. Lisaks peaks mittetulunduslikel kinnisvaraarendajatel ja ühistutel ning kohalikel omavalitsustel olema võimalus võtta kõnealuse platvormi kaudu või otse Euroopa Investeerimispangalt 0 % intressimääraga pikaajalist laenu.

3.25. Komitee soovitab suurendada avaliku sektori investeeringuid eluasemetesse ning lisada selleks Euroopa poolaastasse ja finantsstruktuurikavadesse läbivaadatud ja hästi kohandatud näitajad, mis puudutavad liiga suuri eluasemekulusid ja energiavõimetust, eelkõige need, mis on seotud soolise ja puudest tuleneva ebavõrdsusega. Samuti tuleks kõigis liikmesriikides kehtestada avalikule sektorile kvantitatiivne eesmärk sotsiaalmajutusse ning ligipääsetavatesse ja taskukohastesse eluasemetesse investeerimiseks ning sanktsioonid nende eesmärkide mitte täitmise korral.

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

Kestlikkus

3.26. Komisjoni algatus „Uus Euroopa Bauhaus“ ühendab kestlikkuse ehituskultuuri ja kaasamisega ning edendab nende põhimõtete alusel taskukohasust, head elukvaliteeti ja elanike kuuluvustunnet, pöörates erilist tähelepanu elanike heaolu ülespoole suunatud lähenemisele.

3.27. Eluasemetoetuste puhul tuleb eelistada ümberehitamist ja renoveerimist uute hoonete ehitamise asemel ning edendada kliimaneutraalseid ja ressursitõhusaid ehitusmeetodeid, kollektiivseid eluasemeid ja alternatiivseid liikuvuslahendusi, mis parandavad inimeste elukvaliteeti. Selleks et rahuldada paljude ühiskonnarühmade, sealhulgas puuetega inimeste, eakate, lastega perede jne vajadusi, tuleb hoonete ümberehitamisel ja renoveerimisel siiski järgida kohustuslikke ligipääsetavusnõudeid.

3.28. Komitee toetab ELi renoveerimislainet ja juhib tähelepanu sellele, et elamusektori arvele langeb 40 % ELi energiatarbimisest ja 36 % kasvuhoonegaaside heitest Euroopas. Seda silmas pidades on kliimaeesmärkide saavutamisel keskse tähtsusega sotsiaalselt õiglane ja üldsusele vastuvõetav hoonete soojustamine ja renoveerimine või küttesüsteemide asendamine kestlike energiasüsteemidega.

3.29. Komitee kutsub üles kombineerima kohustuslikke ja toetavaid meetmeid, et tagada kliimaalgatuste õiglane elluviimine. Vaja on toetusvahendeid, et igaühel, olenemata rahalisest olukorrast, oleks võimalik hooneid soojustada ja renoveerida ning teha vajalikke parandusi vee- ja kanalisatsioonisüsteemis. Samal ajal on vaja kehtestada kohustusi kinnisvaraomanikele, eelkõige üürileandjatele. Üürnikke tuleb kaitsta ülemäärase üüritõusu eest, mis tuleneb kulude edasikandumisest. Läbipaistvad lepingud, selge keel, võimalus vaidlustada ebaõiglaseid tingimusi ja üürivaidluste tasuta lahendamine on üürnike kaitse seisukohast väga olulised.

3.30. Komitee leiab, et juurdepääs ELi 19-le olemasolevale toetusvahendile ja rahastamisvoole peaks olema lihtsam ning peab käima käsikäes sotsiaalsete kriteeriumidega seotud selgete tingimustega. Selleks tuleb luua ümberkujundamisfond, mis ühtlustab kõik olemasolevad vahendid ja millest saab kord aastas eraldada üksikisikutele vahendeid õiglase renoveerimise rahastamiseks.

Keskendumine noortele

3.31. Komitee juhib tähelepanu sellele, et 47 % 18–34 aastastest eurooplastest elab koos oma vanematega, kuna paljudel neist ei ole muud võimalust, ning ainult 17 %-l üliõpilastest ja noortest on juurdepääs üliõpilaste majutusele. Komitee kutsub üles koostama tegevuskava, milles keskendutakse just noorte inimeste ja noorte perekondade juurdepääsu parandamisele taskukohasele eluasemele.

3.32. Komitee kutsub kõiki liikmesriike üles võtma komisjoni toetusel kasutusele põhimõtte „esmalt eluase noortele“ (HF4Y) ja töötama välja konkreetsed programmid, et muuta taskukohasem eluase noortele kättesaadavaks.

Brüssel, 5. detsember 2024

Euroopa Majandus- ja Sotsiaalkomitee

president

Oliver RÖPKE

LISA

sektsiooni arvamusele

Arutelu käigus lükati tagasi järgmised muudatusettepanekud, mis kogusid hääletamisel vähemalt veerandi antud häältest.

MUUDATUSETTEPANEK 3 **TEN/841** **Sotsiaaleluruumid ELis – inimväärne, jätkusuutlik ja taskukohane eluase** **Punkt 3.23** **Muuta järgmiselt:**	**Esitanud:** DE MÛELENAERE Robert DIAMANTOUROS Konstantinos HENDRICKX Luc MASTANTUONO Alena MINCHEVA Mariya

Sektsiooni arvamus	Muudatusettepanek
Komitee on seisukohal, et rohkem tuleks võimaldada pikaajalisi investeeringuid sotsiaalsesse taristusse***, ning leiab, et taskukohastesse eluasemetesse tehtavate avaliku sektori investeeringute suhtes ei tohiks kohaldada stabiilsuse ja kasvu pakti eelarve-eeskirjades sätestatud võlaeeskirju***.	Komitee on seisukohal, et rohkem tuleks võimaldada pikaajalisi investeeringuid sotsiaalsesse taristusse.

Motivatsioon

Hiljuti otsustatud stabiilsuse ja kasvu pakti reform võimaldab raskustes olevatel ELi riikidel taastada oma riigi rahandust, säilitades samal ajal investeeringud, mida on vaja suurte probleemide lahendamiseks, eelkõige rohe- ja digipöörde jaoks. Seega võimaldab see eeskirju, mis on paremini kohandatud iga riigi konkreetsele olukorrale. Praeguses etapis ei ole asjakohane nõuda stabiilsuse ja kasvu pakti täiendavaid kohandusi.

Hääletuse tulemus

Poolt:	51
Vastu:	87
Erapooletud:	9

MUUDATUSETTEPANEK 6 **TEN/841** **Sotsiaaleluruumid ELis – inimväärne, jätkusuutlik ja taskukohane eluase** **Punkt 1.8** **Muuta järgmiselt:**	**Esitanud:** DE MÛELENAERE Robert DIAMANTOUROS Konstantinos HENDRICKX Luc MASTANTUONO Alena MINCHEVA Mariya

Sektsiooni arvamus	Muudatusettepanek
Komitee on seisukohal, et rohkem tuleks võimaldada pikaajalisi investeeringuid sotsiaalsesse taristusse***, ning leiab, et taskukohastesse eluasemetesse tehtavate avaliku sektori investeeringute suhtes ei tohiks kohaldada stabiilsuse ja kasvu pakti eelarve-eeskirjades sätestatud võlaeeskirju***.	Komitee on seisukohal, et rohkem tuleks võimaldada pikaajalisi investeeringuid sotsiaalsesse taristusse.

Motivatsioon

Hiljuti otsustatud stabiilsuse ja kasvu pakti reform võimaldab raskustes olevatel ELi riikidel taastada oma riigi rahandust, säilitades samal ajal investeeringud, mida on vaja suurte probleemide lahendamiseks, eelkõige rohe- ja digipöörde jaoks. Seega võimaldab see eeskirju, mis on paremini kohandatud iga riigi konkreetsele olukorrale. Praeguses etapis ei ole asjakohane nõuda stabiilsuse ja kasvu pakti täiendavaid kohandusi.

Hääletuse tulemus

Poolt:	51
Vastu:	87
Erapooletud:	9