Europos Sąjungos
oficialusis leidinys

LT
C serija

C/2025/771

2025 2 11

Europos ekonomikos ir socialinių reikalų komiteto nuomonė

Socialinis būstas ES – deramas, tvarus ir prieinamas

(nuomonė savo iniciatyva)

(C/2025/771)

Pranešėjas: **Thomas KATTNIG**

Bendrapranešėjis: **Rudolf KOLBE**

Patarėjas	Thomas RITT (pranešėjo patarėjas)
Plenarinės asamblėjos sprendimas	2024 2 15
Teisinis pagrindas	Darbo tvarkos taisyklių 52 straipsnio 2 dalis Nuomonė savo iniciatyva
Atsakingas skyrius	Transporto, energetikos, infrastruktūros ir informacinės visuomenės skyrius
Priimta skyriuje	2024 11 14
Priimta plenarinėje sesijoje	2024 12 5
Plenarinė sesija Nr.	592
Balsavimo rezultatai (už / prieš / susilaikė)	134/5/13

1. Išvados ir rekomendacijos

1.1. Europos ekonomikos ir socialinių reikalų komitetas (EESRK) mano, kad būsto srityje esama rinkos nepakankamumo. Šį klausimą būtina spręsti gerinant pagrindines sąlygas, pavyzdžiui, duomenų, koordinavimo, tvirtinimo procedūrų, žemės naudojimo planavimo taisyklių srityse, įtvirtinant pagrindinę teisę į būstą, užtikrinant pakankamą finansavimą, plėtojant principo „svarbiausia – būstas“ taikymą benamiams ([1]) ir daugiau dėmesio skiriant jaunimo poreikiams bei tvarumui.

1.2. EESRK yra įsitikinęs, kad ES būsto politika gali būti veiksminga tik tuo atveju, jei ji grindžiama gerais duomenimis. Todėl būtina ES lygmeniu sukurti ir tobulinti statistinę priemonę, kuri apimtų visus svarbius ir su veikla susijusius elementus, būtinus būsto politikos rengimui, įgyvendinimui ir stebėsenai, kaip nurodyta 3.6 punkte.

1.3. EESRK palankiai vertina tai, kad paskirtas naujas už būsto sektorių atsakingas Komisijos narys. Komisijos nariui turėtų padėti ekspertų grupė, kurioje dalyvautų EESRK ir Europos regionų komiteto (RK) atstovai. Be to, EESRK prašo galimybės stebėtojo ar patarėjo teisėmis dalyvauti planuojamo įsteigti Europos Parlamente būsto komiteto darbe.

1.4. EESRK ragina Komisiją pripažinti, kad socialinis būstas yra viena iš esminių ir perspektyvių aktyvios būsto politikos priemonių. Vidutinės trukmės laikotarpiu pagrindinė teisė į įperkamą, prieinamą ir tinkamą būstą visiems turėtų būti įtvirtinta ES pirminėje teisėje. Reikėtų atsisakyti dabartinio požiūrio, pagal kurį būsto politika turėtų būti tik mažiausias

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

pajamas gaunantiems namų ūkiams skirta programa, ir atitinkamai pritaikyti valstybės pagalbos teisės aktus, atsižvelgiant į visuotinės ekonominės svarbos paslaugoms taikomą reglamentavimo sistemą. Negalios aspektas turėtų būti įtrauktas į visas būsto programas, kad būstas būtų ne tik įperkamas ir tvarus, bet ir visiems prieinamas. Be to, būsto rodikliai turėtų būti įtraukti į nacionalines reformų programas bei stabilumo ir konvergencijos programas.

1.5. EESRK ragina Komisiją parengti veiksmų planą, kuriame būtų numatytos artimiausio ir vidutinio laikotarpio priemonės, užtikrinančios, kad būtų paisoma pagrindinės teisės į būstą ir būtų koordinuojami ir įgyvendinami nacionaliniai ir ES investicijų į viešąjį būstą planai.

1.6. Nacionalinės ir vietos valdžios institucijos turėtų padidinti socialinio būsto projektų finansavimą ir sudaryti galimybes lengviau gauti finansavimą. EESRK palankiai vertina planuojamą visos Europos investicijų į įperkamą, prieinamą ir tvarų būstą platformą. Be to, pelno nesiekiantys nekilnojamo turto vystytojai ir kooperatyvai, taip pat vietos valdžios institucijos turėtų turėti galimybę per šią platformą arba tiesiogiai iš Europos investicijų banko gauti 0 proc. palūkanų normas ilgalaikėms paskoloms.

1.7. EESRK pripažįsta, kad būsto krizę, be kita ko, lėmė nepakankama ir poreikio neatitinkanti tvaraus ir įperkamo būsto pasiūla. Todėl turime pasinaudoti visomis įmanomomis priemonėmis, kad padidintume būsto, kurį galima įsigyti arba išsinuomoti, pasiūlą. Šiuo tikslu reikia pasitelkti visus veikėjus, atsakingus tiek už viešuosius, tiek už privačius būstus.

1.8. EESRK ragina Komisiją remti valstybes nares ir, kai tinkama, joms rekomenduoti sukurti priemonių rinkinį nevaldomai kylančioms nuomos kainoms pažaboti, įskaitant, pavyzdžiui, teisės aktais nustatytas viršutines nuomos mokesčio ribas, neapgyvendintų gyvenamųjų namų mokestį, mokesčių paskatas neapgyvendintiems gyvenamiesiems namams renovuoti, kad juos būtų galima išnuomoti, daugiau socialinio būsto, trumpalaikės nuomos leidimų ribojimą ir kt.

1.9. EESRK pasisako už didesnes ilgalaikių investicijų į socialinę infrastruktūrą galimybes ir mano, kad viešosioms investicijoms į prieinamą ir įperkamą būstą neturėtų būti taikomos skolos taisyklės, nustatytos fiskalinėse taisyklėse pagal Stabilumo ir augimo paktą (SAP).

1.10. Remiant būstą pirmenybė turi būti teikiama pertvarkymui ir renovacijai, o ne naujoms statyboms, taip pat turi būti skatinami neutralaus poveikio klimatui ir efektyvaus išteklių naudojimo statybos metodai, kolektyvinis būstas ir alternatyvūs judumo metodai, kuriais būtų gerinama žmonių gyvenimo kokybė.

1.11. EESRK ragina parengti veiksmų planą, kuris būtų konkrečiai skirtas jaunimo galimybėms gauti įperkamą būstą gerinti.

2. **Nuomonės aplinkybės**

2.1. EESRK jau daugelį metų kelia įperkamo socialinio būsto klausimą ir atkreipia dėmesį į didėjantį europiečių susirūpinimą dėl deramo būsto prieinamumo, galimybės jį gauti ir jo tvarumo ([2]), taip pat į Investicijų į socialinę infrastruktūrą Europoje aukšto lygio darbo grupės ataskaitą, kurioje autoriai ragina investuoti į socialinę infrastruktūrą, pavyzdžiui, įperkamą būstą. Todėl EESRK ir toliau pasisako už tai, kad būtų rengiamas Europos būsto veiksmų planas.

2.2. ES ir valstybių narių kompetencijos pasidalijimas socialinio būsto srityje yra sudėtingas klausimas ir jam ypač būdingas subsidiarumas. Būsto statyba ir nuoma iš esmės priklauso autonominei atskirų valstybių narių reglamentavimo kompetencijai. Tai matyti iš įvairių valstybėse narėse taikomų valdymo ir būsto politikos sprendimų, kurie pritaikyti prie konkrečių vietos poreikių ir aplinkybių ir kuriais atsižvelgiama į demografinius pokyčius ir socialinius iššūkius. Tuo pat metu Komisija daro įtaką per ES konkurencijos teisę ir jos išimtis (socialinės valstybės pagalbos teisė, visuotinės ekonominės svarbos paslauga), be to, Komisija nustato reguliavimo sistemą.

([2]) Žr., pavyzdžiui, šias nuomones OL C 275, 2022 7 18, p. 73. OL C 155, 2021 4 30, p. 73, OL C 429, 2020 12 11, p. 93, OL C 290, 2022 7 29, p. 114.

2.3. Prieiga prie įperkamo, tinkamo, tvaraus, prieinamo, įtraukaus ir atsparaus būsto yra ir socialinis poreikis, ir socialinė teisė, taip pat vienas iš pagrindinių Europos socialinių teisių ramsčio principų ir atitinka Jungtinių Tautų darnaus vystymosi darbotvarkę iki 2030 m., JT Ženevos tvaraus būsto chartiją, JT asmenų su negalia teisių konvenciją ir ES pagrindinių teisių chartiją. Tačiau šiai teisei neigiamą poveikį daro įvairios pastarojo meto krizės.

2.4. ES nuomos ir gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainos per pastaruosius du dešimtmečius gerokai viršijo vidutines disponuojamąsias pajamas. Dėl suderintos Europos griežtos taupymo politikos, taikytos po 2008 m. finansų ir ekonomikos krizės, ir su ja susijusio viešosios pagalbos ir investicijų mažinimo itin apribotos nacionalinių, regionų ir vietos valdžios institucijų galimybės skatinti įperkamą ir tinkamą būstą, renovuoti ir plėsti dabartinį pastatų ūkį. Dėl to Europoje sumažėjo įperkamo būsto ūkis ([3]). Be to, nuo 2022 m. hipotekos palūkanų normos sparčiai augo, o statybos išlaidos didėjo nuo 2020 m ([4]).. Dėl abiejų šių priežasčių labai sunku statyti naujus įperkamus namus. Vyksta ne tik šie pokyčiai, kartu turtingi užsieniečiai įsigyja gyvenamosios paskirties nekilnojamąjį turtą patraukliose vietose kaip antrinį gyvenamąjį būstą, o trumpalaikės nuomos kainos didėja, todėl šis turtas pašalinamas iš būsto pasiūlos vietos gyventojams. Apskritai, su neįperkamo būsto problema susiduria visos valstybės narės, nors konkretūs iššūkiai jose gali skirtis.

2.5. 2022 m. per didelių išlaidų būstui rodiklis ([5]) ES miestuose siekė 10,6 proc., palyginti su 6,6 proc. kaimo vietovėse. Visų pirma privačių nuomininkų atveju didelių išlaidų rodiklis viršija vidurkį.

2.6. Dėl „būsto sufinansinimo“ ([6]) per 10 metų nominalioji nekilnojamojo turto vertė visuose didžiuosiuose Europos miestuose išaugo 30,9 proc. (ES šalyse šis augimas pasiekė aukščiausią tašką). Daugelyje valstybių narių ši tendencija dar ryškesnė (pvz., nuo 2014 m. Austrijoje būta 66 proc. vertės augimo). Viena pagrindinių 2008 m. finansų krizės priežasčių buvo hipotekos paskolų sujungimas, pakeitimas vertybiniais popieriais ir pardavimas ([7]). Vėlesniu mažų ir nulinių palūkanų normų laikotarpiu, prasidėjusiu 2012 m., daugelyje šalių gerokai padidėjo investicijos į gyvenamosios paskirties nekilnojamąjį turtą. Didelio masto finansinio turto nukreipimas į investicijas į nekilnojamąjį turtą sukėlė didžiulį žemės sklypų ir būsto kainų augimą. Be to, būsto objektai dažnai būdavo konvertuojami į nuosavybės vertybinius popierius, akcijas ir obligacijas, todėl įvyko nekilnojamojo turto ir nuosavybės globalizacija, o nekilnojamasis turtas būdavo iš naujo konvertuojamas į finansinį turtą, taigi nuosavybė darėsi vis labiau neapibrėžta. Pasak ataskaitos „Sufinansinimas 13-oje miestų“ (angl. *Financialization in 13 cities*) šios krizės esmė – elastingas pinigų kūrimas ir ribota žemės sklypų pasiūla.

2.7. Siekiant užtikrinti pakankamą įperkamą, prieinamą ir tvarų būstą, visoje ES reikia aktyvios politikos, kad atsirastų būstui prieinamos žemės. Siekiant šio tikslo labai svarbu, taikant aktyvų valdymą ir socialinę žemės ir renovacijos politiką, užtikrinti, kad pelno nesiekiantis būsto sektorius būtų aprūpintas įperkama žeme.

2.8. Žemės sklypų kainos sudarė 80 proc. būsto kainų kilimo 1950–2012 m. laikotarpiu ([8]). Dėl to neįmanoma tinkamai padidinti įperkamo būsto pasiūlos namų ūkiams, priklausantiems dviem pagal pajamas žemiausiems kvintiliams. Reikia sukurti tinkamas kontrolės priemones, kuriomis būtų užtikrinta, kad tam tikra žemės dalis būtų skirta būsto statybai nesiekiant pelno, pavyzdžiui, per zonavimo įstatymus.

2.9. Ankstesniuose skirsniuose aprašytas struktūrines problemas dar labiau apsunkino trumpalaikiai pokyčiai. Kol vyko urbanizacija, statybos išlaidos labai padidėjo dėl tiekimo grandinės problemų, su klimatu susijusių taisyklių ir didelių energijos kainų (Rusijos karas prieš Ukrainą).

([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]) Gyventojų, gyvenančių namų ūkyje, kuriame išlaidos būstui viršija 40 proc. pajamų, dalis.
([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. Dėl neįperkamo būsto dalis gyventojų negali apsirūpinti būstu, o tai lemia būsto nesaugumą, sunkumų keliančias išlaidas būstui ir nepakankamą būsto pasiūlą. Dėl šių problemų nukenčia žmonių sveikata ir gerovė, skatinamos nevienodos gyvenimo sąlygos ir galimybės (ypač moterims, vaikams ir jaunimui) ir didėja sveikatos priežiūros išlaidos, mažėja našumas, daroma žala aplinkai ir neigiamas ekonominis poveikis dėl sumažėjusios perkamosios galios. Be to, dėl jų labiau trūksta darbo jėgos teikiant esmines paslaugas tose geografinėse vietovėse, kuriose būsto išlaidos, palyginti su pajamomis, yra didelės. Didelės būsto išlaidos taip pat yra ekonominė problema. Dėl mažesnių gaunamų pajamų mažėja perkamoji galia ir vartotojų išlaidos.

2.11. Tvari ir ekonomiškai efektyvi statybos pramonė turi būti grindžiama teisingu išlaidų pasidalijimu, t. y. į projekto sąnaudas turi būti įtraukti priežiūros ir gyvavimo ciklo kaštai, taip pat žala aplinkai, pavyzdžiui, šiltnamio efektą sukeliančių dujų pėdsakas.

2.12. Enrico Letta savo ataskaitoje dėl ES bendrosios rinkos ateities teigia, kad augančios būsto kainos kelia grėsmę pagrindinėms žmonių laisvėms. Nors būstas nepriklauso ES kompetencijai, šios tendencijos kelia pavojų sklandžiam vidaus rinkos veikimui.

2.13. Todėl ataskaitoje, be kita ko, raginama persvarstyti Sprendimo 2012/21/ES 11 konstatuojamojoje dalyje pateiktą socialinio būsto apibrėžtį. Ši apibrėžtis yra pernelyg siaura ir nesuteikia nacionalinėms institucijoms reikiamo lankstumo, kad šios galėtų įgyvendinti tinkamą būsto politiką. Ataskaitoje taip pat siūloma įsteigti specialios paskirties ES darbo grupę būsto įperkamumo klausimais.

3. **Bendrosios pastabos**

Rinkos nepakankamumas būsto srityje

3.1. EESRK mano, kad būsto srityje susiduriama su rinkos nepakankamumu. Šį klausimą būtina spręsti gerinant pagrindines sąlygas, pavyzdžiui, duomenų, koordinavimo, tvirtinimo procedūrų, žemės naudojimo planavimo taisyklių srityse, įtvirtinant pagrindinę teisę į būstą, užtikrinant pakankamą finansavimą, plėtojant pagrindinio principo „svarbiausia – būstas“ taikymą benamiams ([9]) ir daugiau dėmesio skiriant jaunimo poreikiams bei tvarumui.

3.2. Rinkos nepakankamumas reiškia, kad ES lygmeniu reikia naujos būsto politikos paradigmos. Didelėms gyventojų grupėms skirta būsto politika atitinka bendrus ekonominius interesus. Reikėtų atsisakyti dabartinio požiūrio, kuriuo remiantis būsto politika turėtų būti tik mažiausias pajamas gaunantiems namų ūkiams skirta programa, ir atitinkamai pritaikyti valstybės pagalbos teisę, atsižvelgiant į visuotinės ekonominės svarbos paslaugoms taikomą reglamentavimo sistemą.

3.3. Naujų partneryščių ir struktūrų, tokių kaip kooperatinis, socialinis ir bendruomeninis būstas ir mišraus būsto programos, kūrimas, pasitelkiant įvairias kooperatinio sektoriaus, nevyriausybinių organizacijų (NVO) ir viešųjų institucijų partnerystes, daro teigiamą poveikį įperkamam būstui, todėl reikia tinkamos valstybės pagalbos ir paramos sistemos, atitinkančios atnaujintą visuotinės ekonominės svarbos paslaugos principą, numatant papildomas priemones, susijusias su valstybine žeme ir atleidimu nuo mokesčių.

3.4. Kaip pabrėžta nuomonėje TEN/772 ([10]), pilietinės visuomenės organizacijų ir tiesiogiai piliečių vykdomas bendras visuotinės svarbos paslaugų kūrimas yra viena veiksmingiausių priemonių dalyvaujamajai demokratijai skatinti ir Europos integracijai stiprinti. Todėl labai svarbu skatinti bendrą kūrimą gyvenamųjų namų sektoriuje.

3.5. Statybos pramonės taisyklių ir standartų suderinimas ir supaprastinimas gali padėti sumažinti būsto išlaidas. Dėl tokio pobūdžio peržiūros jokiu būdu negali būti paminamos ar apeinamos aplinkosaugos, socialinės ar profesinės saugos taisyklės arba netgi kenkiama estetinėms architektūros vertybėms, prisidedančioms prie gyventojų gerovės.

([9]) https://housingfirsteurope.eu/wp-content/uploads/2021/12/HFG_guide-en.pdf.
([10]) OL C 486, 2022 12 21, p. 76.

Geresni duomenys ir koordinavimas

3.6. EESRK yra įsitikinęs, kad ES būsto politika gali būti veiksminga tik tuo atveju, jei ji grindžiama gerais duomenimis. Šie duomenys turėtų apimti būsto kainų indeksą, parduotų būstų skaičių ir vertę, tikruosius nekilnojamojo turto savininkus, savininkų ir nuomininkų procentinę dalį ir tipą, viešojo ir privataus būsto procentinę dalį, būsto apimtį, kokybę ir poveikį aplinkai ir t. t. Todėl būtina ES lygmeniu parengti ir tobulinti statistinę priemonę, kurioje būtų pateikti visi svarbūs ir su veikla susiję elementai, būtini būsto politikai rengti, įgyvendinti ir stebėti; ši priemonė leistų padidinti skaidrumą ir padėtų būsto rinkoje kovoti su spekuliacija ir pinigų plovimu, kurie per pastaruosius 10 metų kėlė problemų.

3.7. EESRK mano, kad būtina skubiai sukurti specialią ES būsto platformą. Ji galėtų būti panaudota siekiant pagerinti duomenų rinkimą, kad būtų sukurtas geresnis pagrindas būsto standartų ir reguliavimo standartų pritaikymui ir kuriami bei skatinami inovatyvūs būsto valdymo būdai.

3.8. EESRK siūlo paspartinti sąveikių skaitmeninių statybos leidimų išdavimo procedūrų platformų kūrimą, kad būtų padidintas projektų administracinis veiksmingumas ir ekonominis efektyvumas.

3.9. Skaitmeninė transformacija yra labai svarbi nustatant ir įgyvendinant aplinkosaugos tikslus būsto sektoriuje ir gali padidinti medžiagų, produktų ir pastatų tvarumą.

3.10. EESRK palankiai vertina tai, kad, atsižvelgiant į kompleksinį šio klausimo pobūdį, paskirtas naujas už būsto sektorių atsakingas Komisijos narys. Šiam Komisijos nariui turėtų padėti ekspertų grupė, kurią sudarytų būsto srities suinteresuotųjų subjektų organizacijos, nuomininkų asociacijų, benamių, jaunimo ir asmenų su negalia atstovai, lygybės gynėjai, urbanizmo specialistai, įperkamo būsto paslaugų teikėjų atstovai, miestų, savivaldybių ir regionų atstovai, taip pat EESRK ir RK atstovai. Be to, Europos Parlamente planuojama įsteigti specialų būsto komitetą. Šis komitetas parengs pranešimą dėl pasiūlymų ir (arba) sprendimų, kurie turi būti įgyvendinti siekiant įveikti būsto krizę. EESRK prašo suteikti jam galimybę dalyvauti šio komiteto darbe stebėtojo arba patarėjo teisėmis.

3.11. EESRK ragina Komisiją per Europos semestrą pradėti rengti Europos Parlamentui, EESRK ir RK patvirtinimui teiktinas metines ataskaitas dėl būsto padėties ES. Šiose ataskaitose turėtų būti pateikti išsamūs konkrečių valstybių narių duomenys apie turimą būstą, būsto poreikius, nenaudojamą nekilnojamąjį turtą, taip pat informacija apie valstybių narių užtikrinamas kainas, įperkamumą ir tvarumą šiame sektoriuje.

3.12. EESRK tvirtai pabrėžia Lježo deklaracijoje Komisijai pateiktą raginimą bendradarbiaujant su Europos Parlamentu, EESRK ir RK kasmet surengti Europos aukščiausiojo lygio susitikimą socialinio ir įperkamo būsto klausimais. Šis aukščiausiojo lygio susitikimas suburtų visus suinteresuotuosius subjektus, dalyvaujančius įgyvendinant valstybių narių veiksmus būsto srityje, remiantis daugiapakopiu požiūriu ir keičiantis geriausios praktikos pavyzdžiais, taip pat laikantis subsidiarumo principo.

Pagrindinė teisė į būstą

3.13. ES turi imtis priemonių, kad būtų užtikrinta tikra visuotinė teisė į būstą. Šiuo tikslu pagal SESV 14 straipsnį dėl visuotinės ekonominės svarbos paslaugų, taikant konkretaus sektoriaus taisykles pagal įprastą teisėkūros procedūrą, turi būti nustatyti įperkamo ir tinkamo būsto užtikrinimo, statybos ir finansavimo principai ir sąlygos.

3.14. Sprendžiant struktūrines būsto problemas ES ypač svarbu užtikrinti didesnę socialinio būsto pasiūlą. EESRK ragina Komisiją pripažinti, kad socialinis būstas yra viena iš esminių ir perspektyvių aktyvios būsto politikos priemonių. Reikėtų remti nacionalines iniciatyvas ir jas skatinti valstybėse narėse, kuriose vykdoma ypač netinkama būsto politika, pabrėžiant geriausios praktikos modelius.

3.15. EESRK ragina Komisiją parengti veiksmų planą, kuriame būtų numatytos trumpalaikės ir vidutinės trukmės priemonės siekiant įpareigoti paisyti pagrindinės teisės į būstą ir koordinuoti bei įgyvendinti nacionalinius ir ES investicijų į viešąjį būstą planus.

3.16. Vidutinės trukmės laikotarpiu pagrindinė teisė į įperkamą ir tinkamą būstą visiems turėtų būti įtvirtinta ES pirminėje teisėje. Negalios aspektas turėtų būti įtrauktas į visas būsto programas, kad būstas būtų ne tik įperkamas ir tvarus, bet ir prieinamas visiems. Be to, būsto rodikliai turėtų būti įtraukti į nacionalines reformų programas ir stabilumo ir konvergencijos programas.

3.17. EESRK ragina Komisiją remti valstybes nares ir, kai tinkama, joms rekomenduoti sukurti priemonių rinkinį nevaldomai kylančioms nuomos kainoms pažaboti, įskaitant, pavyzdžiui, teisės aktais nustatytas viršutines nuomos mokesčio ribas, neapgyvendintų gyvenamųjų namų mokestį, mokesčių paskatas neapgyvendintiems gyvenamiesiems namams renovuoti, kad juos būtų galima išnuomoti, daugiau socialinio būsto, trumpalaikės nuomos leidimų ribojimą ir kt. Naudingų tokių priemonių geriausios praktikos pavyzdžių galima rasti keliose valstybėse narėse.

3.18. Dėl neigiamo trumpalaikės nuomos poveikio ([11]) Komisija turėtų rekomenduoti valstybėms narėms įvesti registravimo prievoles, nustatyti terminus ir užtikrinti sąžiningą trumpalaikės nuomos ir likusios apgyvendinimo ir maitinimo paslaugų pramonės konkurenciją.

3.19. Vidutinės trukmės laikotarpiu taip pat reikia nustatyti realistišką ES tikslą 2024–2029 m. pastatyti naujų namų ir (arba) panaudoti renovuotiną arba negyvenamą būstą. Šiuo tikslu valstybės narės, be kita ko, turi užtikrinti, kad pakankama dalis žemės būtų skirta būstui statyti nesiekiant pelno. Tokie tikslai, įskaitant stebėseną, suteiktų daugiau informacijos apie tai, ar įgaliojamajame rašte išdėstytos naujo už būsto sektorių atsakingo Komisijos nario iniciatyvos turi norimą poveikį.

3.20. EESRK mano, kad galimybė visiems lengviau gauti įperkamą socialinį būstą, kaip nurodyta 2.13 punkte, yra svarbus žingsnis siekiant įgyvendinti pagrindinę teisę į būstą.

Benamystės panaikinimas

3.21. EESRK ragina parengti strategiją, grindžiamą Europos kovos su benamyste platforma, kuriai būtų skirtas veiklos biudžetas ir 2024–2029 m. darbo programa, ir Tarybos rekomendaciją dėl benamystės panaikinimo.

3.22. EESRK rekomenduoja visoms valstybėms narėms pradėti taikyti programą „Svarbiausia – būstas“ ([12]) benamiams ir remti ją jau taikančius pelno nesiekiančius ar vietos subjektus, kad jie galėtų išplėsti savo pasiūlą. Šiuo tikslu svarbu sutelkti dėmesį į skirtingus būsto tipus ir skirtingą gyvenimo būdą, kad būtų sudarytos sąlygos gyventojų socialinei ir amžiaus įvairovei.

Pakankamas finansavimas

3.23. EESRK pasisako už didesnes ilgalaikių investicijų į socialinę infrastruktūrą galimybes ir mano, kad viešosioms investicijoms į įperkamą ir prieinamą būstą neturėtų būti taikomos skolos taisyklės, nustatytos Stabilumo ir augimo pakto fiskalinėse taisyklėse. Investicijų į socialinį būstą programose turėtų būti užtikrinta, kad būtų laikomasi privalomų apstatytos aplinkos prieinamumo reikalavimų.

3.24. Nacionalinės ir vietos valdžios institucijos turėtų padidinti socialinio būsto projektų finansavimą ir supaprastinti prieigą prie finansavimo. EESRK palankiai vertina planuojamą visos Europos investicijų į įperkamą ir tvarų būstą platformą. Be to, pelno nesiekiantys nekilnojamo turto vystytojai ir kooperatyvai, taip pat vietos valdžios institucijos turėtų turėti galimybę per šią platformą arba tiesiogiai iš Europos investicijų banko gauti 0 proc. palūkanų normas ilgalaikėms paskoloms.

3.25. EESRK rekomenduoja didinti viešąsias investicijas į būstą, į Europos semestrą ir finansinius struktūrinius planus įtraukiant peržiūrėtus ir gerai pritaikytus per didelių išlaidų būstui ir energijos nepritekliaus rodiklius, visų pirma susijusius su lyčių nelygybe ir nelygybe dėl negalios, ir nustatant kiekybinį nacionalinių viešųjų investicijų į viešąjį, socialinį, prieinamą ir įperkamą būstą tikslą visose valstybėse narėse, kartu numatant sankcijas, jei šis tikslas nebus pasiektas.

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

Tvarumas

3.26. Pagal Komisijos naujojo europinio bauhauzo iniciatyvą tvarumas derinamas su statybų kultūra ir įtrauktimi, o remiantis šiais principais skatinamas įperkamumas, gera gyvenimo kokybė ir gyventojų bendrystės jausmas, ypatingą dėmesį skiriant aukštynkryptei gyventojų konvergencijai.

3.27. Teikiant paramą būstui pirmenybė turi būti teikiama pertvarkymui ir renovacijai, o ne naujoms statyboms, taip pat turi būti skatinami neutralaus poveikio klimatui ir efektyvaus išteklių naudojimo statybos metodai, kolektyvinis būstas ir alternatyvūs judumo metodai, kuriais būtų gerinama žmonių gyvenimo kokybė. Tačiau pertvarkant ir renovuojant pastatus turi būti numatyti privalomi prieinamumo reikalavimai, kad būtų patenkinti įvairių visuomenės grupių, įskaitant asmenis su negalia, vyresnio amžiaus žmones, šeimas su vaikais ir t. t., poreikiai.

3.28. EESRK pritaria ES renovacijos bangai ir atkreipia dėmesį į tai, kad gyvenamųjų namų sektoriuje suvartojama 40 proc. ES energijos ir išmetama 36 proc. šiltnamio efektą sukeliančių dujų Europoje. Atsižvelgiant į tai, siekiant klimato srities tikslų labai svarbu atlikti socialiniu požiūriu sąžiningą ir visuomenei priimtiną šiluminę ir energinę renovaciją arba pakeisti šildymo sistemas tvariomis energijos sistemomis.

3.29. EESRK ragina derinti privalomas ir paramos priemones, kad būtų imtasi sąžiningų klimato srities veiksmų. Reikia paramos priemonių, kurios leistų visiems, nepriklausomai nuo jų finansinės padėties, atlikti šiluminių sistemų ir energinę renovaciją bei būtinus vandens ir sanitarinių įrenginių atnaujinimo darbus. Kartu būtina nustatyti turto savininkų, ypač nuomotojų, pareigas. Nuomininkai turi būti apsaugoti nuo perdėto nuomos mokesčio padidėjimo dėl sąnaudų perkėlimo. Skaidrios, aiškiai suformuluotos sutartys, galimybė ginčyti nesąžiningas sąlygas ir nemokamos nuomos ginčų sprendimo paslaugos yra labai svarbūs nuomininkų apsaugos elementai.

3.30. EESRK mano, kad turėtų būti sudarytos palankesnės sąlygos pasinaudoti 19 esamų ES paramos priemonių ir finansavimo srautų, taikant aiškias su socialiniais kriterijais susijusias sąlygas ir sukuriant pertvarkymo fondą, kuriame būtų suderintos visos esamos priemonės ir kuriuo būtų galima kasmet naudotis finansuojant sąžiningai asmenų atžvilgiu vykdomą renovaciją.

Dėmesys jaunimui

3.31. EESRK atkreipia dėmesį į tai, kad 47 proc. 18–34 m. amžiaus europiečių gyvena su tėvais (daugelis iš jų tai daro neturėdami kitos išeities) ir tik 17 proc. studentų ir jaunuolių gali gauti studentams skirtą apgyvendinimą. EESRK ragina parengti veiksmų planą, kuriuo būtų konkrečiai siekiama gerinti jaunimo ir jaunų šeimų galimybes gauti įperkamą būstą.

3.32. EESRK ragina valstybes nares, padedant Komisijai, įtraukti principą, pagal kurį pirmenybė būtų teikiama jaunimo aprūpinimui būstu, ir parengti specialias programas, kad daugiau jaunimo galėtų naudotis įperkamu būstu.

Briuselis, 2024 m. gruodžio 5 d.

Europos ekonomikos ir socialinių reikalų komiteto

pirmininkas

Oliver RÖPKE

PRIEDAS

EESRK nuomonės

Toliau pateikiami diskusijos metu atmesti pakeitimai, už kuriuos buvo atiduota ne mažiau kaip 1/4 balsų:

3 PAKEITIMAS **TEN/841** **Socialinis būstas ES – deramas, tvarus ir prieinamas** **3.23 punktas** **Iš dalies pakeisti taip:**	**Pateikė:** DE MÛELENAERE Robert DIAMANTOUROS Konstantinos HENDRICKX Luc MASTANTUONO Alena MINCHEVA Mariya

Skyriaus nuomonė	Pakeitimas
EESRK pasisako už didesnes ilgalaikių investicijų į socialinę infrastruktūrą galimybes ***ir mano, kad viešosioms investicijoms į įperkamą būstą neturėtų būti taikomos skolos taisyklės, nustatytos Stabilumo ir augimo pakto fiskalinėse taisyklėse***.	EESRK pasisako už didesnes ilgalaikių investicijų į socialinę infrastruktūrą galimybes.

Paaiškinimas

Neseniai priimtas sprendimas dėl Stabilumo ir augimo pakto reformos, leisiančios sunkumų patiriančioms ES šalims atkurti savo viešuosius finansus, kartu išsaugant investicijas, kurių reikia pagrindiniams iššūkiams, visų pirma ekologinei ir skaitmeninei pertvarkai, atremti. Taip bus galima priimti taisykles, kurios būtų geriau pritaikytos prie konkrečios šalies situacijos. Šiame etape netikslinga prašyti papildomai keisti Stabilumo ir augimo paktą.

Balsavimo rezultatai

Už	51
Prieš	87
Susilaikė	9

6 PAKEITIMAS **TEN/841** **Socialinis būstas ES – deramas, tvarus ir prieinamas** **1.8 punktas** **Iš dalies pakeisti taip:**	**Pateikė:** DE MÛELENAERE Robert DIAMANTOUROS Konstantinos HENDRICKX Luc MASTANTUONO Alena MINCHEVA Mariya

Skyriaus nuomonė	Pakeitimas
EESRK pasisako už didesnes ilgalaikių investicijų į socialinę infrastruktūrą galimybes ***ir mano, kad viešosioms investicijoms į įperkamą būstą neturėtų būti taikomos skolos taisyklės, nustatytos fiskalinėse taisyklėse pagal Stabilumo ir augimo paktą (SAP)***.	EESRK pasisako už didesnes ilgalaikių investicijų į socialinę infrastruktūrą galimybes.

Paaiškinimas

Neseniai priimtas sprendimas dėl Stabilumo ir augimo pakto reformos, leisiančios sunkumų patiriančioms ES šalims atkurti savo viešuosius finansus, kartu išsaugant investicijas, kurių reikia pagrindiniams iššūkiams, visų pirma ekologinei ir skaitmeninei pertvarkai, atremti. Taip bus galima priimti taisykles, kurios būtų geriau pritaikytos prie konkrečios šalies situacijos. Šiame etape netikslinga prašyti papildomai keisti Stabilumo ir augimo paktą.

Balsavimo rezultatai

Už	51
Prieš	87
Susilaikė	9