C/2025/771

11.2.2025.

Eiropas Ekonomikas un sociālo lietu komitejas atzinums

Sociālie mājokļi Eiropas Savienībā – kvalitatīvi, ilgtspējīgi un pieejami

(pašiniciatīvas atzinums)

(C/2025/771)

Ziņotājs: **Thomas KATTNIG**

Līdzziņotājs: **Rudolf KOLBE**

Padomnieks	Thomas RITT (ziņotājam)
Pilnsapulces lēmums	15.2.2024.
Juridiskais pamats	Reglamenta 52. panta 2. punkts Pašiniciatīvas atzinums
Atbildīgā specializēta nodaļa	Transporta, enerģētikas, infrastruktūras un informācijas sabiedrības specializētā nodaļa
Pieņemts specializētās nodaļas sanāksmē	14.11.2024.
Pieņemts plenārsesijā	5.12.2024.
Plenārsesija Nr.	592
Balsojuma rezultāts (par/pret/atturas)	134/5/13

1. Secinājumi un ieteikumi

1.1. Eiropas Ekonomikas un sociālo lietu komiteja (EESK) uzskata, ka mājokļu tirgū vērojamas nepilnības. Šī problēma jārisina, uzlabojot pamatnosacījumus, piemēram, datu bāzi, koordināciju, apstiprināšanas procedūras un zemes izmantojuma plānošanas noteikumus, iedibinot pamattiesības uz mājokli, nodrošinot pietiekamu finansējumu, īstenojot pieeju "Mājoklis vispirms" attiecībā uz bezpajumtniekiem ([1]) un vairāk uzmanības veltot gan jauniešu vajadzībām, gan ilgtspējai.

1.2. EESK ir pārliecināta, ka ES mājokļu politika var darboties tikai uz labas datu bāzes pamata. Tāpēc ES līmenī jāizveido un jāpilnveido statistikas instruments, kas nodrošina visus nozīmīgos un operatīvos elementus, kuri ir būtiski mājokļu politikas pasākumu izstrādei, īstenošanai un uzraudzībai, kā izklāstīts 3.6. punktā.

1.3. EESK atzinīgi vērtē to, ka iecelts jauns komisārs mājokļu jautājumos. Komisāru būtu jāatbalsta ekspertu grupai, kurā būtu EESK un Eiropas Reģionu komitejas (RK) pārstāvji. EESK arī aicina to iesaistīt plānotās un Eiropas Parlamenta vadībā veidotās mājokļu komitejas darbā kā novērotāju vai padomdevēju.

1.4. EESK aicina Komisiju atzīt, ka sociālie mājokļi ir būtisks un daudzsološs aktīvas mājokļu politikas instruments. Vidējā termiņā ES primārajos tiesību aktos būtu jānostiprina pamattiesības uz cenas ziņā pieejamu, piekļūstamu un pienācīgu mājokli visiem iedzīvotājiem. No pašreizējās pieejas, saskaņā ar kuru mājokļu politikai vajadzētu būt

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

programmai, kas paredzēta tikai mājsaimniecībām ar zemākajiem ienākumiem, būtu jāatsakās un tiesību akti attiecībā uz valsts atbalstu būtu attiecīgi jāpielāgo saskaņā ar vispārējas tautsaimnieciskas nozīmes pakalpojumu regulējuma sistēmu. Visās mājokļu programmās būtu jāintegrē invaliditātes aspekts, lai nodrošinātu, ka mājokļi ir ne tikai cenas ziņā pieejami un ilgtspējīgi, bet arī visiem piekļūstami. Valstu reformu programmās un stabilitātes/konverģences programmās turklāt būtu jāiekļauj mājokļu rādītāji.

1.5. EESK aicina Komisiju izstrādāt rīcības plānu ar īstermiņa un vidēja termiņa pasākumiem, ar kuriem tiek panākta pamattiesību uz mājokli īstenošana un koordinēti un īstenoti valstu un ES plāni attiecībā uz ieguldījumiem publiskos mājokļos.

1.6. Valstu un vietējām iestādēm būtu jāpalielina finansējums sociālo mājokļu projektiem un jāvienkāršo finansējuma pieejamība. EESK atzinīgi vērtē ieceri izveidot Eiropas investīciju platformu cenas ziņā pieejamiem, piekļūstamiem un ilgtspējīgiem mājokļiem. Bezpeļņas nekustamā īpašuma attīstītājiem un kooperatīviem, kā arī vietējām pašvaldībām turklāt vajadzētu dot iespēju šajā platformā vai tieši no Eiropas Investīciju bankas saņemt 0 % procentu likmi ilgtermiņa aizdevumiem.

1.7. EESK atzīmē, ka mājokļu krīzi izraisa arī nepietiekams un vajadzībām neatbilstošs ilgtspējīgu un cenas ziņā pieejamu mājokļu piedāvājums. Tāpēc jāizmanto visi iespējamie līdzekļi, lai palielinātu iegādei vai īrei pieejamo mājokļu skaitu. Lai to panāktu, jāiesaista visi dalībnieki – gan publiskie, gan privātie.

1.8. EESK aicina Komisiju atbalstīt dalībvalstis, vajadzības gadījumā izstrādājot ieteikumus un nodrošinot rīkkopu, kā varētu ierobežot nekontrolējamu īres maksas pieaugumu, tostarp, piemēram, tiesību aktos noteikt īres maksas griestus un ieviest brīva mājokļa nodokli, fiskālus stimulus brīvo mājokļu renovācijai, lai tos izīrētu, vairāk sociālo mājokļu, īstermiņa izīrēšanas atļauju ierobežojumus utt.

1.9. EESK aicina pavērt plašākas iespējas ilgtermiņa ieguldījumiem sociālajā infrastruktūrā un uzskata, ka uz publiskajiem ieguldījumiem piekļūstamos un cenas ziņā pieejamos mājokļos nebūtu jāattiecina Stabilitātes un izaugsmes pakta fiskālie noteikumi, kas regulē parāda apmēru.

1.10. Nodrošinot atbalstu mājokļiem, prioritāte jāpiešķir pārveidei un renovācijai, nevis jaunām ēkām, un jāveicina klimatneitrālas un resursefektīvas būvniecības metodes, kolektīvi mājokļi un alternatīvas pieejas mobilitātei, kas uzlabo cilvēku dzīves kvalitāti.

1.11. EESK aicina izstrādāt rīcības plānu, kurā īpaša uzmanība būtu pievērsta tam, kā uzlabot jauniešu piekļuvi cenas ziņā pieejamiem mājokļiem.

2. **Vispārīga informācija**

2.1. EESK gadiem ilgi norāda uz tādu problēmu kā cenas ziņā pieejami sociālie mājokļi un vērš uzmanību uz Eiropas iedzīvotāju pieaugošajām bažām par pienācīgu mājokļu pieejamību, piekļūstamību un ilgtspēju ([2]), kā arī uz ziņojumu, kuru sagatavojusi Augsta līmeņa darba grupa jautājumos par ieguldījumiem Eiropas sociālajā infrastruktūrā un kura autori aicina veikt ieguldījumus sociālajā infrastruktūrā, piemēram, mājokļos par pieņemamu cenu. Tāpēc EESK joprojām atbalsta ieceri izstrādāt Eiropas rīcības plānu mājokļu jomā.

2.2. ES un dalībvalstu pilnvaru sadalījums sociālo mājokļu jomā ir sarežģīts un to stipri ietekmē subsidiaritāte. Principā mājokļu būvniecības un izīrēšanas jomā dalībvalstīm ir autonomas regulatīvās pilnvaras. Par to liecina pārvaldības un mājokļu politikas risinājumu daudzveidība dalībvalstīs, un tie ir pielāgoti konkrētām vietējām vajadzībām un apstākļiem un ņem vērā demogrāfiskās norises un sociālās problēmas. Tajā pašā laikā Komisija ietekmē šo jomu ar ES konkurences tiesību normām un to izņēmumiem (sociālā valsts atbalsta tiesības, vispārējas tautsaimnieciskas nozīmes pakalpojumi) un nodrošina tiesisko regulējumu.

([2]) Skatīt, piemēram, šādus atzinumus OV C 275, 18.7.2022., 73. lpp.. OV C 155, 30.4.2021., 73. lpp., OV C 429, 11.12.2020., 93. lpp., OV C 290, 29.7.2022., 114. lpp..

2.3. Piekļuve cenas ziņā pieņemamiem, pienācīgiem, ilgtspējīgiem, piekļūstamiem, iekļaujošiem un noturīgiem mājokļiem ir gan sociāla vajadzība, gan sociālās tiesības: tāda piekļuve ir viens no pamatprincipiem, kas minēti Eiropas sociālo tiesību pīlārā, tā atbilst Apvienoto Nāciju Organizācijas Ilgtspējīgas attīstības programmai (2030), Ženēvā pieņemtajai ANO Hartai par ilgtspējīgiem mājokļiem, ANO Konvencijai par personu ar invaliditāti tiesībām un Eiropas Savienības Pamattiesību hartai. Tomēr šīs tiesības apdraud vairākas nesenās krīzes.

2.4. Eiropas Savienībā īres maksa un mājokļu cenas pēdējos divdesmit gados ir ievērojami palielinājušās, pārsniedzot vidējos pieejamos ienākumus. Saskaņotie Eiropas taupības politikas pasākumi pēc 2008. gada finanšu un ekonomikas krīzes un ar to saistītā publiskā atbalsta un ieguldījumu samazināšana būtiski ierobežoja gan valstu, gan reģionālo un vietējo pašvaldību spēju veicināt cenas ziņā pieejamus, pienācīgus mājokļus un atjaunot un paplašināt pašreizējo dzīvojamo fondu. Tas izraisīja cenas ziņā pieejamu mājokļu skaita samazināšanos Eiropā ([3]). Vienlaikus hipotekāro aizdevumu procentu likmes kopš 2022. gada strauji pieaugušas, savukārt būvniecības izmaksas pieaug kopš 2020. gada ([4]). Abu minēto iemeslu dēļ ir ārkārtīgi grūti būvēt jaunus mājokļus par pieņemamu cenu. Šīs attīstības tendences papildināja turīgi ārvalstnieki, kas pievilcīgos rajonos iegādājas nekustamo īpašumu kā otru mājokli, un īstermiņā īrēto mājokļu skaita pieaugums, un tas nozīmē, ka šie īpašumi tika izslēgti no mājokļu piedāvājuma vietējiem iedzīvotājiem. Cenas ziņā nepieejami mājokļi vispār ir problēma visās dalībvalstīs, taču konkrētās problēmas, iespējams, nav vienādas.

2.5. Eiropas Savienībā pārmērīgu ar mājokli saistītu izmaksu rādītājs ([5]) 2022. gadā pilsētās bija 10,6 % salīdzinājumā ar 6,6 % lauku apvidos. Sevišķi privātajiem īrniekiem pārmērīgu izmaksu rādītājs pārsniedz vidējo rādītāju.

2.6. Mājokļu finansializācijas dēļ ([6]) nekustamā īpašuma nominālā vērtība visās lielākajās Eiropas pilsētās 10 gados palielinājās par 30,9 %, sasniedzot augstāko punktu ES valstīs. Daudzās dalībvalstīs šī attīstības tendence ir vēl ekstrēmāka (piemēram, Austrijā pieaugums par 66 % kopš 2014. gada). Hipotekāro aizdevumu apvienošana, pārvēršana vērtspapīros un pārdošana bija svarīgs 2008. gada finanšu krīzes cēlonis ([7]). Savukārt sekojošie zemas procentu likmes un nulles procentu likmes periodi, kas sākās 2012. gadā, daudzās valstīs būtiski veicināja ieguldījumus mājokļa īpašumos. Lielu finanšu aktīvu pārvirzīšana uz ieguldījumiem nekustamajā īpašumā izraisījusi ievērojamu zemes un mājokļu cenu pieaugumu. Vienlaikus mājokļi bieži pārvērsti vērtspapīros, akcijās un obligācijās, izraisot nekustamā īpašuma un īpašumtiesību globalizāciju un nekustamā īpašuma aktīvu pārvēršanu finanšu aktīvos, kuras dēļ īpašumtiesības kļūst mazāk skaidras. Ziņojumā "*Financialization in 13 cities*" norādīts, ka šīs krīzes pamatā ir augstais elastīgas naudas radīšanas līmenis apvienojumā ar ierobežotu zemes pieejamību.

2.7. Lai varētu nodrošināt pietiekami daudz piekļūstamu un ilgtspējīgu mājokļu par pieņemamu cenu, Eiropas Savienībā ir vajadzīga aktīva politika, kuras mērķis ir nodrošināt mājokļiem vajadzīgo zemes gabalu pieejamību. Tāpēc ir būtiski ar aktīvu apsaimniekošanas un sociālu zemes un renovācijas politiku nodrošināt bezpeļņas mājokļu nozari ar cenas ziņā pieejamiem zemes gabaliem.

2.8. Zemes gabalu cenas veido 80 % no mājokļu cenu pieauguma laikposmā no 1950. līdz 2012. gadam ([8]). Tāpēc nav iespējams pienācīgi paplašināt cenas ziņā pieņemamu mājokļu piedāvājumu mājsaimniecībām, kas atrodas divās zemākajās ienākumu kvintilēs. Jāizstrādā piemēroti kontroles līdzekļi, lai, piem., ar zonējuma likumiem nodrošinātu, ka noteikta zemes gabalu daļa ir pieejama bezpeļņas mājokļiem.

2.9. Iepriekšējos punktos aprakstītās strukturālās problēmas vēl vairāk saasināja īstermiņa norises. Būvniecības izmaksas ir ievērojami pieaugušas piegādes ķēdes problēmu, klimata noteikumu un augsto enerģijas cenu (Krievijas kara pret Ukrainu) dēļ, savukārt urbanizācija turpinās.

([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]) To iedzīvotāju īpatsvars, kas dzīvo mājsaimniecībā, kurā mājokļa izmaksas pārsniedz 40 % no tās ienākumiem.
([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. Cenas ziņā nepieejami mājokļi liedz daļai iedzīvotāju iespēju iegādāties mājokli un rada mājokļu nedrošību, problemātiskas mājokļa izmaksas un mājokļu nepietiekamību. Šīs problēmas kaitē cilvēku veselībai un labklājībai, vairo dzīves apstākļu un iespēju nevienlīdzību (sevišķi sievietēm, bērniem un jauniešiem) un paaugstina veselības izmaksas, samazina ražīgumu, kaitē videi un negatīvi ietekmē ekonomiku, jo samazinās pirktspēja. Šīs problēmas arī izraisa darbaspēka trūkumu pamatpakalpojumu jomā ģeogrāfiskos apvidos, kur mājokļu izmaksas ir augstas salīdzinājumā ar ienākumiem. Augstas mājokļu izmaksas ir arī ekonomiska problēma. Mazāki pieejamie ienākumi samazina pirktspēju un patēriņa izdevumus.

2.11. Ilgtspējīgai un rentablai būvniecības nozarei ir skaidri jānorāda patiesās izmaksas, kas projekta izmaksās ietver uzturēšanas un aprites cikla izmaksas, kā arī kaitējumu videi, piemēram, oglekļa pēdu.

2.12. *Enrico Letta* ziņojumā par ES vienotā tirgus nākotni norāda, ka mājokļu cenu pieaugums apdraud cilvēku pamatbrīvības. Mājokļi nav ES kompetencē, taču šīs attīstības tendences apdraud iekšējā tirgus netraucētu darbību.

2.13. Tāpēc ziņojumā cita starpā aicināts pārskatīt sociālo mājokļu definīciju, kas minēta Lēmuma 2012/21/ES 11. apsvērumā. Definīcija ir pārāk šaura un nesniedz valstu iestādēm elastību, kas tām vajadzīga, lai īstenotu atbilstošu mājokļu politiku. Ziņojumā arī ierosināts izveidot ES darba grupu mājokļu pieejamības jautājumos.

3. **Vispārīgas piezīmes**

Mājokļu tirgus nepilnības

3.1. EESK uzskata, ka mājokļu tirgū vērojamas nepilnības. Šī problēma jārisina, uzlabojot pamatnosacījumus, piemēram, datu bāzi, koordināciju, apstiprināšanas procedūras un zemes izmantojuma plānošanas noteikumus, iedibinot pamattiesības uz mājokli, nodrošinot pietiekamu finansējumu, īstenojot pamatprincipu "Mājoklis vispirms" attiecībā uz bezpajumtniekiem ([9]) un vairāk uzmanības veltot gan jauniešu vajadzībām, gan ilgtspējai.

3.2. Tirgus nepilnības nozīmē, ka ES līmenī ir vajadzīga jauna mājokļu politikas paradigma. Mājokļu politika plašām iedzīvotāju grupām ir vispārējās ekonomiskās interesēs. No pašreizējās pieejas, saskaņā ar kuru mājokļu politikai vajadzētu būt programmai, kas paredzēta tikai mājsaimniecībām ar viszemākajiem ienākumiem, būtu jāatsakās un tiesību akti attiecībā uz valsts atbalstu būtu attiecīgi jāpielāgo saskaņā ar vispārējas tautsaimnieciskas nozīmes pakalpojumu regulējuma sistēmu.

3.3. Jaunu partnerību un struktūru, piemēram, kooperatīvu, sociālo un kopienas mājokļu un jauktu mājokļu programmu, izveide kooperatīvu sektora, NVO un valsts iestāžu partnerībā pozitīvi ietekmē mājokļu pieejamību cenas ziņā, un tāpēc ir vajadzīga atbilstoša valsts atbalsta un palīdzības sistēma saskaņā ar atjaunināto principu "pakalpojums ar vispārēju tautsaimniecisku nozīmi", paredzot papildu pasākumus attiecībā uz valsts zemi un nodokļu atbrīvojumiem.

3.4. Atzinumā TEN/772 ([10]) norādīts, ka vispārējas nozīmes pakalpojumu līdzradīšana, piedaloties pilsoniskās sabiedrības organizācijām, kā arī nepastarpināti iedzīvotājiem, ir viens no visefektīvākajiem līdzdalības demokrātijas atjaunināšanas instrumentiem, kas stiprina Eiropas integrāciju. Tāpēc ir būtiski palielināt līdzradīšanas nozīmi dzīvojamo ēku sektorā.

3.5. Noteikumu un standartu saskaņošana un vienkāršošana būvniecības nozarē var sekmēt mājokļu izmaksu samazināšanos. Šāda pārskatīšana nekādā gadījumā nedrīkst izraisīt vai virzīt uz vides, sociālo vai darba drošības noteikumu stingrības samazināšanu vai apiešanu vai pat apdraudēt arhitektūras estētiskās vērtības, kas vairo iedzīvotāju labklājību.

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

Datu bāzes un koordinācijas uzlabošana

3.6. EESK ir pārliecināta, ka ES mājokļu politika var darboties tikai uz labas datu bāzes pamata. Šajā gadījumā runa ir par tādiem datiem kā mājokļu cenu indekss, pārdoto mājokļu skaits un vērtība, īpašumu faktiskie īpašnieki, īpašnieku un īrnieku īpatsvars un veids, publisko un privāto mājokļu īpatsvars, mājokļu lielums, kvalitāte un ietekme uz vidi utt. Tāpēc ES līmenī ir jāizveido un jāpilnveido statistikas instruments, kas nodrošina visus nozīmīgos un operatīvos elementus, kuri ir būtiski mājokļu politikas pasākumu izstrādei, īstenošanai un uzraudzībai. Tas uzlabotu pārredzamību un palīdzētu apkarot spekulācijas un nelikumīgi iegūtu līdzekļu legalizāciju mājokļu tirgū, jo tā pēdējos 10 gadus ir problēma.

3.7. EESK uzskata, ka steidzami jāizveido īpaša ES mājokļu platforma. To varētu izmantot, lai uzlabotu datu vākšanu un tādā veidā nodrošinātu labāku pamatu mājokļu standartu un regulatīvo standartu pielāgošanai, kā arī izstrādātu un popularizētu novatoriskus mājokļu pārvaldības veidus.

3.8. EESK iesaka vairāk pūļu veltīt, lai izstrādātu sadarbspējīgas digitālas platformas būvatļauju piešķiršanai, jo tā var paaugstināt projektu administratīvo efektivitāti un rentabilitāti.

3.9. Digitālizācijai ir izšķiroša nozīme vides mērķrādītāju izstrādē un sasniegšanā mājokļu nozarē, un tā var uzlabot materiālu, produktu un ēku ilgtspējas rādītājus.

3.10. Ņemot vērā šā jautājuma transversālo raksturu, EESK atzinīgi vērtē jaunā mājokļu komisāra iecelšanu. Šis komisārs būtu jāatbalsta ar ekspertu grupu, kurā darbojas mājokļu nozares ieinteresēto personu organizācijas, īrnieku apvienību, bezpajumtnieku un jauniešu pārstāvji, cilvēki ar invaliditāti, līdztiesības aizstāvji, pilsētbūvniecības speciālisti, cenas ziņā pieejamu mājokļu nodrošinātāju pārstāvji, pilsētu, pašvaldību un reģionu pārstāvji, kā arī EESK un RK pārstāvji. Turklāt Eiropas Parlamentā plānots izveidot īpašu komiteju mājokļu jautājumos. Šī komiteja sagatavos ziņojumu par priekšlikumiem/risinājumiem, kas jāīsteno, lai pārvarētu mājokļu krīzi. EESK lūdz to iesaistīt šīs komitejas darbā novērotāja vai padomdevēja statusā.

3.11. EESK aicina Komisiju Eiropas pusgadā sākt sagatavot gada ziņojumus par mājokļu jomas stāvokli Eiropas Savienībā, tostarp detalizētus un pa dalībvalstīm sadalītus datus par pieejamajiem mājokļiem, mājokļu vajadzībām, neapdzīvotajiem īpašumiem un cenām, pieejamību cenas ziņā un nozares ilgtspēju. Dalībvalstīm jāsniedz šie dati, un ziņojumi jāapstiprina Eiropas Parlamentam, EESK un RK.

3.12. EESK stingri uzsver Ljēžas deklarācijā pausto aicinājumu Komisijai sadarbībā ar Eiropas Parlamentu, EESK un RK rīkot ikgadēju Eiropas samitu par sociāliem un cenas ziņā pieejamiem mājokļiem. Šajā samitā būtu jāpulcina visas ieinteresētās personas, kas iesaistītas dalībvalstu mājokļu pasākumu īstenošanā, balstoties uz daudzlīmeņu pieeju un paraugprakses apmaiņu un ievērojot subsidiaritātes principu.

Pamattiesības uz mājokli

3.13. Eiropas Savienībai jānodrošina, ka tiek garantētas reālas vispārējas tiesības uz mājokli. Tāpēc saskaņā ar LESD 14. pantu, kas attiecas uz vispārējas tautsaimnieciskas nozīmes pakalpojumiem, ar parasto likumdošanas procedūru izmantojot nozaru regulas, jānosaka principi un nosacījumi attiecībā uz cenas ziņā pieejamu un pienācīgu mājokļu nodrošināšanu, būvniecību un finansēšanu.

3.14. Sociālo mājokļu piedāvājuma palielināšana ir būtiska, lai varētu risināt strukturālās mājokļu problēmas Eiropas Savienībā. EESK aicina Komisiju atzīt, ka sociālie mājokļi ir būtisks un daudzsološs aktīvas mājokļu politikas instruments. Norādot uz paraugprakses modeļiem, būtu jāatbalsta un jārosina valstu iniciatīvas dalībvalstīs, kurās ir īpaši nepiemērota mājokļu politika.

3.15. EESK aicina Komisiju izstrādāt rīcības plānu ar īstermiņa un vidēja termiņa pasākumiem, ar kuriem tiek panākta pamattiesību uz mājokli īstenošana un koordinēti un īstenoti valstu un ES plāni attiecībā uz ieguldījumiem publiskos mājokļos.

3.16. Vidējā termiņā ES primārajos tiesību aktos būtu jānostiprina pamattiesības uz cenas ziņā pieejamu un pienācīgu mājokli visiem iedzīvotājiem. Visās mājokļu programmās būtu jāintegrē invaliditātes aspekts, lai nodrošinātu, ka mājokļi ir ne tikai cenas ziņā pieejami un ilgtspējīgi, bet arī visiem piekļūstami. Valstu reformu programmās un stabilitātes/konverģences programmās turklāt būtu jāiekļauj mājokļu rādītāji.

3.17. EESK aicina Komisiju atbalstīt dalībvalstis, vajadzības gadījumā izstrādājot ieteikumus un nodrošinot rīkkopu, kā varētu ierobežot nekontrolējamu īres maksas pieaugumu, tostarp, piemēram, tiesību aktos noteikt īres maksas griestus un ieviest brīva mājokļa nodokli, fiskālus stimulus brīvo mājokļu renovācijai, lai tos izīrētu, vairāk sociālo mājokļu, īstermiņa izīrēšanas atļauju ierobežojumus utt. Vairākās dalībvalstīs var atrast noderīgus šādu pasākumu piemērus.

3.18. Tā kā īstermiņa īrei ir negatīva ietekme ([11]), Komisijai būtu jāiesaka dalībvalstīm ieviest reģistrācijas pienākumus, noteikt termiņus un nodrošināt godīgu konkurenci starp īstermiņa izīrētājiem un pārējo viesmīlības nozari.

3.19. Vidējā termiņā ir jānosaka arī 2024.–2029. gadā reāli sasniedzams ES mērķis, kas paredz būvēt jaunus mājokļus/izmantot mājokļus, kuriem nepieciešama renovācija, vai izmantot brīvos mājokļus. Tāpēc dalībvalstīm cita starpā jānodrošina, ka pietiekama daļa zemes gabalu ir pieejama bezpeļņas mājokļiem. Šādi mērķi, tostarp uzraudzība, sniegtu ieskatu par to, vai jaunā mājokļu komisāra iniciatīvām, kas izklāstītas pilnvarojuma vēstulē, ir vēlamā ietekme.

3.20. EESK uzskata, ka 2.13. punktā minētā sociālo mājokļu pieejamības atvieglošana, lai tie būtu par pieņemamu cenu pieejami visiem iedzīvotājiem, ir svarīgs solis ceļā uz pamattiesību uz mājokli īstenošanu.

Bezpajumtniecības izskaušana

3.21. EESK uzskata, ka vajadzīga stratēģija, kuras pamatā būtu Eiropas platforma bezpajumtniecības apkarošanai un Padomes ieteikums par bezpajumtniecības izbeigšanu un kurai būtu darbības budžets un darba programma 2024.–2029. gadam.

3.22. EESK iesaka visās dalībvalstīs sākt programmu "Mājoklis vispirms" ([12]) attiecībā uz bezpajumtniekiem un atbalstīt bezpeļņas vai vietējos dalībniekus, kas tādu jau īsteno, lai tie varētu paplašināt savu piedāvājumu. To darot, ir svarīgi uzmanību pievērst dažādiem mājokļu veidiem un dažādiem dzīvesveidiem, lai būtu iespējams dažādu sociālo grupu un vecuma grupu sajaukums.

Pietiekams finansējums

3.23. EESK aicina pavērt plašākas iespējas ilgtermiņa ieguldījumiem sociālajā infrastruktūrā un uzskata, ka uz publiskajiem ieguldījumiem cenas ziņā pieejamos un piekļūstamos mājokļos nebūtu jāattiecina Stabilitātes un izaugsmes pakta fiskālie noteikumi, kas regulē parāda apmēru. Sociālo mājokļu ieguldījumu programmās būtu jānodrošina, ka tiek izpildītas būvētajai videi izvirzītās obligātās piekļūstamības prasības.

3.24. Valstu un vietējām iestādēm būtu jāpalielina finansējums sociālo mājokļu projektiem un jāvienkāršo finansējuma pieejamība. EESK atzinīgi vērtē ieceri izveidot Eiropas investīciju platformu cenas ziņā pieejamiem un ilgtspējīgiem mājokļiem. Bezpeļņas nekustamā īpašuma attīstītājiem un kooperatīviem, kā arī vietējām pašvaldībām turklāt vajadzētu dot iespēju šajā platformā vai tieši no Eiropas Investīciju bankas saņemt 0 % procentu likmi ilgtermiņa aizdevumiem.

3.25. EESK iesaka palielināt publiskos ieguldījumus mājokļos, Eiropas pusgadā un finanšu strukturālajos plānos iekļaujot pārskatītus un labi pielāgotus pārmērīgu ar mājokli saistītu izmaksu un enerģētiskās nabadzības rādītājus, it īpaši dzimumu un ar invaliditāti saistītas nevienlīdzības rādītājus, un izvirzot kvantitatīvu valstu publisko ieguldījumu mērķi attiecībā uz publiskajiem, sociālajiem, piekļūstamiem un cenas ziņā pieejamiem mājokļiem visās dalībvalstīs, kā arī paredzot sankcijas par mērķa nesasniegšanu.

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

Ilgtspēja

3.26. Komisijas iniciatīva "Jaunais Eiropas "Bauhaus"" apvieno ilgtspēju ar būvniecības kultūru un iekļaušanu un, balstoties uz šiem principiem, veicina pieejamību cenas ziņā, labu dzīves kvalitāti un iedzīvotāju piederības sajūtu, īpašu uzmanību pievēršot iedzīvotāju augšupējai konverģencei.

3.27. Atvēlot atbalstu mājokļiem, prioritāte jāpiešķir pārveidei un renovācijai, nevis jaunām ēkām, un jāveicina klimatneitrālas un resursefektīvas būvniecības metodes, kolektīvi mājokļi un alternatīvas pieejas mobilitātei, kas uzlabo cilvēku dzīves kvalitāti. Tomēr ēku pārbūvē un renovācijā ir jāietver obligātas piekļūstamības prasības, lai apmierinātu dažādu sabiedrības grupu, tostarp personu ar invaliditāti, vecāka gadagājuma cilvēku, ģimeņu ar bērniem u. c., vajadzības.

3.28. EESK atbalsta ES renovācijas vilni un norāda, ka dzīvojamo ēku sektors rada 40 % no ES enerģijas patēriņa un 36 % no siltumnīcefekta gāzu emisijām Eiropā. Tāpēc, lai varētu sasniegt klimata aizsardzības mērķus, ir svarīgi veikt sociāli taisnīgu un sabiedrībai pieņemamu siltumrenovāciju un energorenovāciju vai aizstāt siltumapgādes sistēmas ar ilgtspējīgām energosistēmām.

3.29. EESK aicina apvienot obligātus un atbalstošus pasākumus, lai nodrošinātu taisnīgu klimatrīcību. Vajadzīgi atbalsta instrumenti, lai visi cilvēki neatkarīgi no finansiālā stāvokļa varētu veikt siltumrenovāciju un energorenovāciju un nepieciešamos ūdensapgādes un sanitārijas uzlabojumus. Vienlaikus jānosaka nekustamā īpašuma īpašnieku, it īpaši izīrētāju, pienākumi. Izmaksu novirzīšanas dēļ īrnieki ir jāpasargā no pārmērīga īres maksas pieauguma. Lai nodrošinātu īrnieku aizsardzību, būtiska nozīme ir pārredzamiem līgumiem, skaidrai valodai, iespējai apstrīdēt negodīgus noteikumus un īres strīdu bezmaksas izšķiršanai.

3.30. EESK uzskata, ka, izveidojot pārkārtošanās fondu, kas saskaņo visus esošos instrumentus un ko katru gadu var izmantot, lai finansētu privātpersonām taisnīgu renovāciju, būtu jāatvieglo piekļuve 19 esošajiem ES atbalsta instrumentiem un finansējuma plūsmām, paredzot skaidrus nosacījumus, kuri saistīti ar sociālajiem kritērijiem.

Prioritāte jauniešiem

3.31. EESK norāda, ka 47 % Eiropas iedzīvotāju vecumā no 18 līdz 34 gadiem – un daudzi no viņiem spiestā kārtā – dzīvo kopā ar vecākiem, un tikai 17 % studentu un jauniešu ir piekļuve studentu mājoklim. EESK aicina izstrādāt rīcības plānu, kurā īpaša uzmanība būtu pievērsta tam, kā uzlabot jauniešu un jaunu ģimeņu piekļuvi cenas ziņā pieejamiem mājokļiem.

3.32. EESK aicina visas dalībvalstis ar Komisijas atbalstu integrēt principu "Mājoklis vispirms jauniešiem" un izstrādāt īpašas programmas, lai jauniešiem nodrošinātu cenas ziņā pieejamākus mājokļus.

Briselē, 2024. gada 5. decembrī

Eiropas Ekonomikas un sociālo lietu komitejas
priekšsēdētājs
Oliver RÖPKE

PIELIKUMS

EESK atzinumam

Turpmāk minētie grozījumi ieguva vairāk nekā ceturtdaļu balsu, taču tika noraidīti debatēs:

3. GROZĪJUMS **TEN/841** **Sociālie mājokļi Eiropas Savienībā – kvalitatīvi, ilgtspējīgi un pieejami** **3.23. punkts** **Grozīt šādi**	**Iesniedza:** DE MÛELENAERE Robert DIAMANTOUROS Konstantinos HENDRICKX Luc MASTANTUONO Alena MINCHEVA Mariya

Specializētās nodaļas atzinums	Grozījums
EESK aicina pavērt plašākas iespējas ilgtermiņa ieguldījumiem sociālajā infrastruktūrā ***un uzskata, ka uz publiskajiem ieguldījumiem cenas ziņā pieejamos mājokļos nebūtu jāattiecina Stabilitātes un izaugsmes pakta fiskālie noteikumi, kas regulē parāda apmēru***.	EESK aicina pavērt plašākas iespējas ilgtermiņa ieguldījumiem sociālajā infrastruktūrā.

Pamatojums

Nesen pieņemtā SIP reforma ļaus grūtībās nonākušām ES valstīm atjaunot savas publiskās finanses, vienlaikus saglabājot investīcijas, kas vajadzīgas, lai risinātu galvenās problēmas, it īpaši saistībā ar ekoloģisko un digitālo pārkārtošanos. Tādējādi tas ļauj pieņemt noteikumus, kas ir labāk pielāgoti katras valsts konkrētajai situācijai. Šajā posmā nav lietderīgi lūgt saistībā ar SIP veikt turpmākas korekcijas.

Balsojuma rezultāts

Par:	51
Pret:	87
Atturas:	9

6. GROZĪJUMS **TEN/841** **Sociālie mājokļi Eiropas Savienībā – kvalitatīvi, ilgtspējīgi un pieejami** **1.8. punkts** **Grozīt šādi**	**Iesniedza:** DE MÛELENAERE Robert DIAMANTOUROS Konstantinos HENDRICKX Luc MASTANTUONO Alena MINCHEVA Mariya

Specializētās nodaļas atzinums	Grozījums
EESK aicina pavērt plašākas iespējas ilgtermiņa ieguldījumiem sociālajā infrastruktūrā ***un uzskata, ka uz publiskajiem ieguldījumiem cenas ziņā pieejamos mājokļos nebūtu jāattiecina Stabilitātes un izaugsmes pakta fiskālie noteikumi, kas regulē parāda apmēru***.	EESK aicina pavērt plašākas iespējas ilgtermiņa ieguldījumiem sociālajā infrastruktūrā.

Pamatojums

Nesen pieņemtā SIP reforma ļaus grūtībās nonākušām ES valstīm atjaunot savas publiskās finanses, vienlaikus saglabājot investīcijas, kas vajadzīgas, lai risinātu galvenās problēmas, it īpaši saistībā ar ekoloģisko un digitālo pārkārtošanos. Tādējādi tas ļauj pieņemt noteikumus, kas ir labāk pielāgoti katras valsts konkrētajai situācijai. Šajā posmā nav lietderīgi lūgt saistībā ar SIP veikt turpmākas korekcijas.

Balsojuma rezultāts

Par:	51
Pret:	87
Atturas:	9