



**Opinia Europejskiego Komitetu Regionów – Inteligentne, zrównoważone i przystępne cenowo
mieszkania jako narzędzie władz lokalnych wobec licznych wyzwań**

(Opinia z inicjatywy własnej)

(C/2024/3667)

Sprawozdawca: Andres JAADLA (EE/Renew Europe), radny miasta Rakvere

ZALECENIA POLITYCZNE

EUROPEJSKI KOMITET REGIONÓW (KR),

1. Zauważa, że kryzys mieszkaniowy w Europie pogłębia się wraz z dynamicznymi tendencjami urbanizacyjnymi i migracyjnymi, nasilonymi z powodu kolejnych kryzysów, takich jak pandemia COVID, rosnące koszty energii i inflacja wywołane wojną w Ukrainie. W efekcie władze lokalne i regionalne z coraz większym wysiłkiem starają się zapewnić wystarczające zasoby mieszkaniowe po przystępnych cenach, tak by sprzyjać włączeniu społecznemu w godnych, zdrowych i zrównoważonych warunkach życia.
2. Obserwuje z zaniepokojeniem, że przeciążenie wydatkami mieszkaniowymi oraz stały wzrost czynszów i cen nieruchomości mieszkalnych w dużych miastach i na obszarach metropolitalnych coraz bardziej dotykają nie tylko gospodarstwa domowe o niskich, ale również te o średnich dochodach. Warto zaznaczyć, że 10,4 % ludności miejskiej UE mieszka w gospodarstwie domowym, w którym łączne koszty mieszkaniowe stanowią ponad 40 % dostępnego dochodu. Gentryfikacja i tzw. turystyfikacja (krótkoterminowy wynajem dla turystów) windują ceny czynszu. Dodatkowo ubóstwo energetyczne dotyka około 34 mln Europejczyków, zwiększając ryzyko eksmisji i bezdomności, zwłaszcza w przypadku gospodarstw domowych o niskich dochodach, osób młodych, osób niepełnosprawnych, osób starszych, dużych rodzin z dziećmi, migrantów oraz określonych grup kulturowych lub etnicznych.
3. Przypomina o prawie każdego do przystępnego cenowo, dostępnego i zdrowego mieszkania, zgodnie z: (i) zasadą 19 Europejskiego filaru praw socjalnych, (ii) celem zrównoważonego rozwoju ONZ nr 11: Zrównoważone miasta i społeczności oraz (iii) Kartą ONZ z Genewy w sprawie zrównoważonego mieszkalnictwa.
4. Podkreśla, że to przede wszystkim władze lokalne i regionalne są odpowiedzialne za zaspokojenie popytu na mieszkania oraz za zarządzanie dużymi zasobami budynków i przestrzeni publicznych oraz odgrywają główną rolę w planowaniu i finansowaniu.
5. Ostrzega, że nadmierne koszty mieszkaniowe mają szkodliwy wpływ nie tylko na gospodarkę lokalną i regionalną, ale również na mobilność na jednolitym rynku. Osoby wykształcone i absolwenci często stwierdzają, że przeniesienie się do regionów, które oferują im możliwości zawodowe w ich dziedzinie, byłoby zbyt kosztowne. Na podobnej zasadzie wysokie ceny mieszkań w miastach sprawiają, że osoby wykonujące wiele kluczowych zawodów, np. nauczyciele, funkcjonariusze policji i pielęgniarki, są wypierane z rynku mieszkaniowego, a osoby pracujące w nisko uposażonych zawodach o krytycznym znaczeniu codziennie spędzają wiele godzin na dojazdach do pracy. Często władze lokalne i regionalne, agencje publiczne i prywatne przedsiębiorstwa usługowe napotykają ogromne trudności w obsadzaniu wolnych miejsc pracy w niektórych z tych kluczowych zawodów.
6. Utrzymuje, że prawo władz lokalnych i regionalnych do regulowania – w odpowiednich ramach prawnych – celów interesu publicznego, zwłaszcza w kontekście mieszkalnictwa i miejskiego planowania przestrzennego, jest kluczowym elementem osiągnięcia spójności i integralnym elementem pomocniczości.
7. Ponownie zwraca uwagę, że wysokie koszty mieszkaniowe utrudniają zapewnienie dostępności kształcenia, zwłaszcza w większych miastach, w których skupione są placówki szkolnictwa wyższego, a czynsze są najwyższe. Brak przystępnych cenowo mieszkań ogranicza dostęp do edukacji. Dlatego niezbędna jest polityka zapewniająca równość edukacyjną i wzmacniająca pozycję młodych ludzi.

8. Zwraca uwagę na trudną sytuację społeczną wynikającą z wysokich cen mieszkań. Taka sytuacja utrudnia opuszczenie niezdrowego środowiska lub otoczenia, w którym dochodzi do różnych nadużyć. Pokazuje to potrzebę kompleksowej polityki mieszkaniowej, która uwzględniałaby nie tylko aspekty gospodarcze, ale również indywidualny dobrostan i rozpatrywałaby mieszkalnictwo w kategoriach troski o zdrowie publiczne i bezpieczeństwo osobiste.
9. Odnotowuje rezolucję Parlamentu Europejskiego z 21 stycznia 2021 r., w której wzywa się do działań, by rozwiązać kryzys mieszkaniowy i uznać odpowiednie warunki mieszkaniowe za podstawowe prawo człowieka w UE. Z zadowoleniem przyjmuje debatę na temat godnego mieszkalnictwa dla wszystkich w Parlamencie Europejskim (październik 2023 r.) oraz apel o solidny plan inwestycji społecznych, odpowiednie finansowanie i całościowe podejście polityczne do kwestii dostępności, przystępności cenowej i adekwatności mieszkań w Europie.
10. Z dużym zadowoleniem przyjmuje deklarację z Gijón z 2023 r. i deklarację z Nicei z 2022 r., podpisane przez unijnych ministrów ds. mieszkalnictwa i rozwoju obszarów miejskich, w których to dokumentach uznano potrzebę stosowania zasad pomocniczości i wielopoziomowego sprawowania rządów przy opracowywaniu polityki mieszkaniowej w UE. Ze szczególnym zadowoleniem przyjmuje fakt, że w najnowszej deklaracji z Liège z 5 marca 2024 r. przeanalizowano konkretne kroki na rzecz przyspieszenia renowacji, dywersyfikacji źródeł finansowania, poprawy zarządzania, synergii i zachęcania do innowacji w tej dziedzinie.
11. Apeluje, by ponownie skoncentrować się na rozpoczętych inicjatywach związanych z mieszkalnictwem spółdzielczym, publicznym i socjalnym, mieszkalnictwem będącym rezultatem partnerstwa publiczno-prywatnego, mieszkalnictwem nienastawionym na zysk oraz na inicjatywach w zakresie mieszkalnictwa prywatnego, przystępnego cenowo i niespekulacyjnego. Wzywa ponadto, by finansowo wesprzeć wdrażanie tych inicjatyw. W ten sposób można by wyposażyć władze lokalne i regionalne w narzędzia pozwalające stawić czoła obecnym kryzysom. Wnosi, aby umożliwiono wykorzystywanie EFRR do budowy nowych mieszkań socjalnych oraz do renowacji budynków i rewitalizacji środowiska mieszkalnego we wszystkich europejskich regionach. Większe inwestycje w mieszkalnictwo poprawiłyby bowiem dostępność i przystępność cenową mieszkań, wzmocniłyby lokalną bazę gospodarczą, pomogłyby odwrócić tendencje demograficzne, osiągnąć cele klimatyczne i poprawić lokalną odporność na zmianę klimatu, a zarazem wsparłyby wysiłki na rzecz integracji uchodźców i migrantów.
12. Postuluje lepsze skoordynowanie strategii politycznych UE i państw członkowskich, ich regionów i władz lokalnych oraz zainicjowanie **programu mieszkalnictwa dla Unii Europejskiej**, podobnego do agendy miejskiej dla UE. Celem tego programu byłoby znalezienie wspólnego, wielopoziomowego, wielostronnego i instytucjonalnego rozwiązania dla wyzwań mieszkaniowych poprzez lepszą koordynację polityki, finansowania i modeli mieszkaniowych w Europie.
13. Zwraca uwagę, że chociaż polityka mieszkaniowa pozostaje kompetencją realizowaną na odpowiednim szczeblu w państwach członkowskich UE, kilka unijnych rozporządzeń – w zakresie ochrony socjalnej, gospodarki społecznej, rozwoju obszarów miejskich, efektywności energetycznej, regulacji rynków i pomocy państwa – ma duży wpływ na lokalne mieszkalnictwo. Dlatego Europejski Komitet Regionów, by przyczynić się do ustanowienia dobrego programu UE na rzecz mieszkalnictwa, popiera propozycję Parlamentu Europejskiego dotyczącą zmiany art. 153 ust. 1 lit. j) Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej, polegającej na przyznaniu Unii Europejskiej kompetencji w zakresie wspierania mieszkalnictwa socjalnego ⁽¹⁾.
14. Jeśli chodzi o regulację rynku, wzywa Komisję Europejską, by zajęła się na szczeblu europejskim kwestią spekulacji i prania pieniędzy na rynku nieruchomości, czyniąc to za pośrednictwem europejskiego rejestru służącego przejrzystości w zakresie nieruchomości, który zawierałby nazwiska właścicieli poszczególnych nieruchomości, a tym samym gwarantował, że każdy najemca będzie znał prawdziwą tożsamość oddającego w najem. Taki rejestr mógłby pomóc uniknąć drapieżnych poczynań wielu dużych przedsiębiorstw działających na rynku nieruchomości i prywatnych właścicieli licznych nieruchomości oraz zapobiegać zjawisku pustych, niewykorzystanych budynków.
15. Dlatego z zadowoleniem przyjmuje dokument roboczy służb Komisji z 2022 r. w sprawie oceny unijnych zasad pomocy państwa w odniesieniu do usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym (UOIG) mających zastosowanie do usług zdrowotnych i społecznych. W tym dokumencie stwierdzono, że pakiet w sprawie UOIG z 2012 r. zasadniczo sprawdza się w odniesieniu do usług zdrowotnych i społecznych, ale nadal istnieje pole do poprawy – warto zwłaszcza wyjaśnić niektóre pojęcia, np. mieszkalnictwo socjalne i mieszkalnictwo przystępne cenowo, by ujednoczyć ich definicję we wszystkich państwach członkowskich.
16. Odnotowuje również brukselską deklarację europejskich burmistrzów z 24 stycznia 2024 r. oraz manifest wystosowany przez Eurocities w grudniu 2023 r. w związku z nadchodzącymi wyborami europejskimi. Tak jak w innych podobnych dokumentach, wzywa się w nim do uczynienia mieszkalnictwa jednym z kluczowych priorytetów następnej kadencji Parlamentu Europejskiego i Komisji Europejskiej. Jego autorzy zobowiązują się także do współpracy ze wszystkimi zainteresowanymi stronami, by to urzeczywistnić.

(¹) https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/TA-9-2023-0427_PL.html.

17. Uważa, że należy opracować mechanizmy regulujące rynek pustostanów, tak aby stało się to jednym ze sposobów rozwiązania problemu niedoboru przystępnych cenowo mieszkań.

18. Ponawia apel do Komisji Europejskiej o dokonanie przeglądu decyzji 2012/21/UE⁽²⁾ w sprawie *pomocy państwa w formie rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych*, by zastanowić się nad umożliwieniem szerszych inwestycji w mieszkalnictwo zgodnie z zasadami pomocy państwa oraz by rozszerzyć definicję mieszkalnictwa socjalnego w decyzji poza „osoby w niekorzystnej sytuacji lub osoby w gorszym położeniu społecznym”. To dałoby państwom członkowskim większą swobodę planowania, realizacji, finansowania i organizowania budowy mieszkań socjalnych oraz gwarantowałoby demokratyczne prawo wyboru. Ponieważ obecne rynki mieszkaniowe w niektórych miejscach nie są w stanie zaspokoić wszystkich potrzeb, należy zapewnić dostęp do odpowiedniego i przystępnego cenowo zakwaterowania nie tylko dla osób, które w ogóle nie mają dostępu do mieszkań, ale również dla osób mieszkających w lokalach niebezpiecznych dla zdrowia, nieodpowiednich lub przeludnionych, a także osób, które większość swoich dochodów przeznaczają na czynsz lub comiesięczną spłatę kredytu hipotecznego.

19. Domaga się, by europejski semestr w większym stopniu uwzględniał kwestie miejskie. Koordynacja polityki gospodarczej i społecznej w UE musi obejmować przystępne cenowo mieszkania, kwestię nierówności i inwestycje długoterminowe.

20. Zwraca uwagę na aspekt płci w polityce mieszkaniowej i podkreśla, że zróżnicowanie wynagrodzenia ze względu na płeć często bardziej uderza w kobiety. Kobiety, zwłaszcza matki samotnie wychowujące dzieci i kobiety będące w wieku emerytalnym, są bardziej zagrożone ze względu na utrzymującą się lukę płacową i emerytalną wynikającą z płci. Apeluje zatem, aby władze lokalne i regionalne przedsięwzięły niezbędne środki w celu stworzenia równych szans dla wszystkich. Zwraca zwłaszcza uwagę na szczególnie niepewną sytuację rodzin monoparentalnych i na dyskryminację, której doświadczają one podczas poszukiwań mieszkania. Dlatego wnosi, aby w kryteriach przyznawania mieszkań socjalnych w sposób priorytetowy uwzględnić także sytuację samotnych rodziców, z których zdecydowana większość to kobiety z przerwana karierą zawodową.

21. Z zadowoleniem przyjmuje to, że dyrektywa Rady (UE) 2022/542⁽³⁾ zezwala na dalsze stosowanie obniżonych stawek VAT w odniesieniu do dostaw i budowy mieszkań w ramach polityki społecznej oraz renowacji i przebudowy budynków mieszkalnych i prywatnych.

22. Podkreśla, że wiele kompetencji leżących w gestii rządów krajowych, takich jak podatki, wydatki publiczne i polityka społeczna, znacząco wpływa na wyniki w zakresie mieszkalnictwa. Dlatego apeluje o silne wielopoziomowe sprawowanie rządów i partnerstwo między podmiotami publicznymi, nastawione na zapewnienie przystępnych cenowo mieszkań przy użyciu licznych skoordynowanych instrumentów politycznych. Stwierdza, że dobrze zaprojektowane, pobierane okresowo podatki od nieruchomości mieszkalnych mogą sprzyjać rozwiązaniu problemu nierówności, bardziej wyważonemu wzrostowi cen nieruchomości oraz zapewnić tak potrzebne władzom lokalnym i regionalnym środki na inwestycje w infrastrukturę krytyczną i transformację ekologiczną.

23. Zwraca uwagę, że w tych działaniach zapewnienie mieszkania osobom potrzebującym należy rozumieć jako prawo i ogólnie powinno być ono częścią kompleksowego podejścia, które obejmuje świadczenie usług strukturalnych i zindywidualizowanych oraz skupia się na zapobieganiu bezdomności i pomocy osobom znajdującym się w najtrudniejszej sytuacji i zagrożonym bezdomnością. Takie podejście przyczynia się także do wspólnego dobra. W związku z tym wzywa państwa członkowskie UE, aby przystąpiły do programu „Najpierw mieszkanie” w celu zwalczania bezdomności i zapobiegania związanej z nią dyskryminacji w Europie.

24. Zauważa, że Unia dysponuje skutecznymi modelami mieszkalnictwa socjalnego i wzywa do aktywniejszego rozpowszechniania dobrych praktyk UE, jeśli chodzi o zapewnianie zabezpieczenia społecznego i tytułu prawnego posiadania gospodarstw domowym o niskich i średnich dochodach oraz integracji społecznej osób bezdomnych znajdujących się w najtrudniejszej sytuacji. W szczególności należy uwzględnić młodych ludzi, którzy w Europie doświadczają bezdomności lub są nią zagrożeni.

⁽²⁾ 2012/21/UE: Decyzja Komisji z dnia 20 grudnia 2011 r. w sprawie stosowania art. 106 ust. 2 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy państwa w formie rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych, przyznawanej przedsiębiorstwom zobowiązanym do wykonywania usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym (notyfikowana jako dokument nr C(2011) 9380) (Dz.U. L 7 z 11.1.2012, p. 3).

⁽³⁾ Rozporządzenie delegowane Komisji (UE) 2022/54 z dnia 21 października 2021 r. zmieniające rozporządzenie delegowane (UE) 2020/692 w odniesieniu do dodatkowych wymagań dotyczących wprowadzania do Unii niektórych zwierząt kopytnych, które pochodzą z Unii, są przemieszczane do państwa trzeciego lub na terytorium w celu wzięcia udziału w imprezach, wystawach, prezentacjach i pokazach, a następnie są przemieszczane z powrotem do Unii (Dz.U. L 10 z 17.1.2022, p. 1).

25. W europejskich miastach i regionach istnieją różne tradycje w zakresie wynajmu, własności domów i polityki mieszkaniowej i trzeba je uwzględnić w zestawie narzędzi politycznych. Podkreśla jednak, że jedynie odpowiednia kombinacja mieszkań publicznych, spółdzielczych, socjalnych i prywatnych – wraz z różnorodnością rozwiązań w zakresie finansowania, w tym publiczno-prywatnego – w pełni przyczynia się do zagwarantowania wystarczającej podaży domów odpowiadających potrzebom wszystkich obywateli; gwarantuje wystarczającą podaż domów odpowiadających potrzebom wszystkich obywateli.

26. Podkreśla, że sektor krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych musi być podporządkowany celom polityki publicznej w zakresie zapewnienia dostępnych i przystępnych cenowo mieszkań oraz wysiłków na rzecz ochrony ośrodków miejskich przed nadmierną tzw. turystyfikacją. Właściwe wyważenie potrzeb mieszkańców, lokalnych przedsiębiorców i turystów jest niezbędne, żeby zachować żywotność dzielnic i nie osłabić wysokiego poziomu akceptacji dla turystyki w regionach i miastach Europy oraz płynących z niej korzyści gospodarczych.

27. Dlatego z zadowoleniem przyjmuje porozumienie polityczne osiągnięte w listopadzie 2023 r. między Parlamentem Europejskim a Radą w sprawie poprawy przejrzystości i wymiany informacji w sektorze najmu krótkoterminowego. Uważa to za ważny krok, by umożliwić władzom lokalnym i regionalnym odpowiednią kontrolę tego rynku. Wzywa do pełnego i szybkiego wdrożenia tych nowych ram europejskich w celu uregulowania wpływu platform cyfrowych na rynki nieruchomości, zwłaszcza jeśli chodzi o obowiązki platform w zakresie przestrzegania przepisów lokalnych i regionalnych oraz informowania władz lokalnych i regionalnych o lokalach mieszkalnych wykorzystywanych do najmu krótkoterminowego.

28. Stwierdza, że chociaż wiele obszarów wiejskich stoi w obliczu wyzwań demograficznych i wyludnia się, ceny domów często utrzymują się, a nawet rosną, ponieważ mieszkańcy miast kupują tam drugą nieruchomość. Zwraca uwagę zwłaszcza na wyzwania, przed którymi stoi rynek lokali wakacyjnych, a mianowicie na to, że lokalni mieszkańcy mają coraz mniejsze szanse na zakup nieruchomości mieszkalnej, gdyż są wypierani przez bardziej zasobnych nabywców z zewnątrz. Aby pomóc w rozwiązaniu tego problemu, należy promować programy pożyczek publicznych i gwarancji kredytowych dla młodych ludzi i umożliwić im zakup, renowację i budowę nieruchomości położonych w małych gminach i służących im za stałe miejsce zamieszkania.

29. Zasoby budowlane UE obejmują ponad 220 mln modułów budynków (85 % zasobów budowlanych UE) wybudowanych przed 2001 r., a odsetek budynków mieszkalnych (powierzchnia podłogowa) wynosi ponad 66 % zasobów budowlanych w większości państw członkowskich UE.

30. Zwraca uwagę, że choć w niektórych państwach członkowskich roczny ważony wskaźnik renowacji budynków mieszkalnych wynosi ponad 2 %, to ogólnie utrzymuje się on na poziomie 1 %, a wskaźnik gruntownej renowacji budynków mieszkalnych pozostaje w tyle za gruntownymi renowacjami budynków niemieszkalnych. Postuluje, by bardziej zachęcać do gruntownych renowacji budynków mieszkalnych w UE i wspierać je finansowo, jak również by wprowadzić korzystne opodatkowanie, które nie obciążałoby kwot otrzymanych od jakiegokolwiek jednostki administracyjnej w formie dotacji lub pomocy na realizację działań w zakresie dostępności, konserwacji, efektywności energetycznej i zdrowia, takich jak usuwanie azbestu. Celem jest gruntowna renowacja budynków mieszkalnych w UE, a zarazem utrzymanie środków socjalnych dla zapobiegania eksmisjom najemców i właścicieli, ze szczególnym uwzględnieniem osób w trudnej sytuacji i grup defaworyzowanych. Kolejnym czynnikiem wpływającym na renowację energetyczną opartą na pomocy europejskiej jest złożoność procedury administracyjnej warunkującej otrzymanie wsparcia – zwłaszcza dla grup ludności znajdujących się w najtrudniejszej sytuacji.

31. Podkreśla, że na renowację budynków mieszkalnych wpływa szereg czynników: wysoki wskaźnik własności, niskie uprawnienia władz lokalnych, nieodpowiednie planowanie w zakresie ekologicznej i zrównoważonej renowacji budynków oraz niewystarczające środki na inwestowanie w konkretne obszary. Tymczasem takie inwestycje pozwalają zaspokoić lokalne potrzeby i zwiększyć lokalną odporność gospodarczą, dobrobyt i zrównoważony rozwój.

32. Stwierdza, że zrównoważona architektura jest modelem przyszłości, który może poprawić efektywność energetyczną budynków, ograniczyć do minimum odpady i toksyczne materiały chemiczne, stworzyć zdrowe i produktywnie środowisko dla użytkowników, a jednocześnie wpleść architekturę w znacznie szersze kulturowe ramy współzależności człowieka i przyrody. Zauważa więc, że nowy europejski Bauhaus, innowacyjne działania miejskie w UE i unijna inicjatywa na rzecz przystępnych cenowo mieszkań mogą być użytecznymi instrumentami, by sprostać licznym wyzwaniom władz lokalnych.

33. Z zainteresowaniem odnotowuje niedawno pojawiające się zjawiska, takie jak wspólne zamieszkiwanie przez społeczności młodych, wysoko wykwalifikowanych specjalistów w większych miastach, mnożenie się kawalerek i jednoosobowych mieszkań dających ograniczone możliwości gotowania i socjalizacji, które zagęszczają ośrodki miejskie i czynią je dostępne dla młodszych pokoleń, bardziej przyjazne środowisku i spójne z ich stylem życia i wartościami. Ostrzega jednak, że w niektórych przypadkach możemy mieć do czynienia jedynie z częściową reakcją ze strony rynku, która powoduje własne problemy, takie jak niewystarczająca infrastruktura wsparcia dla zwiększonej liczby mieszkańców. Należy wspierać te inicjatywy, aby zachęcać do stałego zamieszkiwania w centralnych dzielnicach miast i odmładzania ich populacji, pod warunkiem, że nie przekroczy się wydolności istniejącej infrastruktury. Gdyby pojawiło się takie ryzyko, władze lokalne i regionalne powinny mieć możliwość regulowania wspólnego zamieszkiwania, tak aby lokalna infrastruktura i usługi nadążyły za coraz większym zaludnieniem centrów miast.

34. Uznaje znaczny wkład finansowania UE, a w szczególności Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego (EFRR), Funduszu Spójności oraz Instrumentu na rzecz Odbudowy i Zwiększania Odporności (RRF), w inwestowanie w efektywność energetyczną w mieszkalnictwie, zakup i rewitalizację mieszkań zbiorowych, rewitalizację obszarów miejskich i socjalnych oraz w rozwój mieszkań socjalnych i mieszkań z opieką. Apeluje zresztą do państw członkowskich, aby włączyły do swoich krajowych programów reform krajowe plany na rzecz przystępnych cenowo mieszkań. W latach 2021–2027 w ramach EFRR, RRF i Funduszu Spójności zaplanowano łącznie około 22,3 mld EUR na inwestycje w efektywność energetyczną w budownictwie mieszkaniowym i na samo budownictwo mieszkaniowe w zakresie włączenia społecznego. Ponadto w ramach Europejskiego Funduszu Społecznego+ wspierane są programy pomocy mieszkaniowej, budowanie zdolności i świadczenie usług społecznych osobom zagrożonym bezdomnością. Niemniej roczna luka inwestycyjna w przypadku mieszkań socjalnych i przystępnych cenowo wynosi wciąż 57 mld EUR (*).

35. Popiera promowanie i wymianę najlepszych praktyk w zakresie zdecentralizowanych, innowacyjnych społecznie rozwiązań mieszkaniowych oraz podkreśla istotne znaczenie mieszkań międzypokoleniowych, zwłaszcza takich, gdzie są ze sobą wymieszane osoby młodsze – studenci, praktykanci lub stażyści – oraz osoby starsze, i gdzie lokatorzy korzystają z wymiany międzypokoleniowej i z preferencyjnych kosztów mieszkaniowych. Zachęca też do szerszej realizacji tymczasowych projektów mieszkaniowych, które przeciwdziałają bezdomności i sprzyjają integracji i gospodarce o obiegu zamkniętym dzięki tworzeniu żywotnych zróżnicowanych społeczności, zapobiegając nielegalnemu zajmowaniu pustych budynków, co jest rosnącym problemem tam, gdzie ludzie nie mają żadnej innej opcji.

36. Widzi potrzebę współpracy władz lokalnych, rządów krajowych i środowisk akademickich za pośrednictwem programu „Horyzont” i innych inicjatyw, aby porównywać i dalej rozwijać systemy dotacji na renowacje i inne zachęty. Celem jest umożliwienie skutecznych i wysoce powtarzalnych procesów renowacji, np. przy użyciu przystępnych cenowo elementów prefabrykowanych oraz takich systemów finansowania, które nie będą dodatkowym obciążeniem dla lokatorów dotkniętych ubóstwem energetycznym.

37. Apeluje o zapewnienie młodym osobom w słabszej sytuacji finansowej lepszego dostępu do kredytów – w tym hipotecznych – np. za pośrednictwem publicznych systemów gwarancji kredytowych. Zainteresowane strony na szczeblu lokalnym, regionalnym i krajowym muszą opowiedzieć się za takimi wartościami, jak upodmiotowienie młodzieży i wzrost gospodarczy. Muszą przy tym zwrócić uwagę na to, jak ważne jest, by umożliwić młodszemu pokoleniu inwestowanie w przyszłość dzięki posiadaniu przez nie własnego domu bądź mieszkania.

38. Jest głęboko przekonany, że renowacja energetyczna powinna iść w parze z modernizacją strukturalną budynków i dostosowywać je do najnowszych norm sejsmicznych, przeciwpożarowych i norm powszechnej dostępności, jak również do innych norm bezpieczeństwa. Budynki mieszkalne po renowacji powinny spełniać najwyższe standardy odporności na zmianę klimatu, tak aby nie zostały utracone w wyniku ekstremalnych zdarzeń klimatycznych. Apeluje o szybsze działania na rzecz odporności istniejących zasobów mieszkaniowych na zmianę klimatu i na ekstremalne zdarzenia pogodowe, np. – w stosownych przypadkach – na ekstremalne fale upałów, które dotyczą zwłaszcza osoby starsze i słabsze grupy społeczne w gęsto zaludnionych dzielnicach miejskich.

39. Uznaje skuteczność kontroli czynszu jako tymczasowego środka zapobiegającego szybkim wzrostom czynszu, ale ostrzega przed długotrwałym poleganiem na tego rodzaju kontroli. Chociaż nadal istnieje pilna potrzeba ograniczenia wzrostu czynszów, niezwykle ważne jest, aby zobowiązać się do znalezienia zrównoważonych, rynkowych rozwiązań zapewniających przystępne cenowo mieszkania, ponieważ istnieje ryzyko stworzenia równoległych rynków: rynku mieszkań o kontrolowanym czynszu i rynku komercyjnego.

(*) Uwagi wstępne komisarza Schmita podczas debaty plenarnej na temat *godnego mieszkalnictwa dla wszystkich* w Parlamencie Europejskim.

40. Wzywa Komisję, by zachęcała władze lokalne i regionalne do eksponowania zintegrowanych pakietów renowacji budynków obejmujących ogrzewanie, wentylację i chłodzenie. Warto również w ramach programów finansowanych z Europejskiego Funduszu Społecznego Plus i REPowerEU wspierać szkolenia pracowników sektora renowacji, ponieważ przejście na systemowe podejście do renowacji oparte na obiegu zamkniętym wymaga znacznych nakładów na przekwalifikowanie i zwiększenie lokalnych kompetencji tak w sektorze publicznym, jak i prywatnym. Te zintegrowane pakiety mają oczywiście sens wtedy, gdy towarzyszy im poprawa pasywnych właściwości mieszkań.

41. Zaznacza, że głównym rozwiązaniem problemu wysokich cen mieszkaniowych jest budowa nowych lokali, co zwiększa podaż, a tym samym obniża koszty produkcji, ceny gruntów oraz ceny sprzedaży i wynajmu nieruchomości mieszkalnych. W związku z tym podkreśla kluczową rolę władz lokalnych i regionalnych w zapewnianiu stosownych regulacji, odpowiedniej infrastruktury i odpowiednich gruntów, aby umożliwić budowę nowych mieszkań i zachęcać do tego. W konsekwencji należy zachęcać do upraszczania instrumentów planowania urbanistycznego.

42. Widzi potrzebę zajęcia się budynkami o najgorszej charakterystyce energetycznej i budynkami o dużym potencjale oszczędności energii. Podkreśla zatem potrzebę wykwalifikowanej siły roboczej i przedsiębiorców oraz dostrzega wpływ na wartość budynków i rynki nieruchomości, który nie powinien prowadzić do wzrostu kosztów ponoszonych przez najemców. W związku z tym apeluje o prawną możliwość zwrócenia się przez państwa członkowskie o przedłużenie wyznaczonych terminów, jeżeli jest to uzasadnione wyjątkowymi warunkami.

43. Uznaje jednak, że większy rozwój i zwiększona budowa nowych budynków to jedno, ale nie jedyne i wszechstronne rozwiązanie mające na celu zmniejszenie kosztów mieszkaniowych, i podkreśla potrzebę równoległego i szerszego wdrażania innych innowacyjnych rozwiązań na szczeblu władz lokalnych i regionalnych, które zmniejszają bariery w dostępie do dobrych i stabilnych mieszkań. Rozwiązania te mogą obejmować zmianę przeznaczenia niezamieszkałych nieruchomości i przekształcenie ich w budownictwo mieszkaniowe lub większe wykorzystanie istniejących zasobów pustych mieszkań za pośrednictwem ośrodków wsparcia i gminnych agencji wynajmujących, które działałyby jako niezawodny partnerzy dla prywatnych właścicieli domów i zapewniałyby wsparcie w zakresie gospodarki mieszkaniami: właścicielom domów zapewniałyby szereg gwarancji i usług, takich jak regularne wypłacanie gwarantowanego dochodu lub remonty mieszkań wykraczające poza normy ustawowe, natomiast osobom potrzebującym mieszkania zapewniałyby wsparcie mieszkaniowe, w tym, w stosownych przypadkach, inne usługi socjalne.

44. Podkreśla, że warto czerpać z rezultatów dobrych praktyk lokalnych i dzielić się między władzami lokalnymi i regionalnymi w UE sprawdzonymi metodami planowania urbanistycznego, modelami mieszkalnictwa, budowania innowacyjnych działań i inteligentnymi technologiami. Zauważa więc obiecujący początek nowego europejskiego Bauhausu (NEB), który zawiera 22 inspiracje dla projektów NEB związanych z mieszkalnictwem i wdrażaniem agendy miejskiej dla UE wraz z partnerstwem UE na rzecz mieszkalnictwa oraz utworzeniem jednego z pierwszych ośrodków w ramach centrów doskonałości na podstawie Karty ONZ z Genewy.

45. Zdaje sobie sprawę, że systematyczne i zintegrowane podejście do renowacji przynosi europejskim ośrodkom dziedzictwa historycznego większą wartość. Apeluje więc do Komisji Europejskiej i państw członkowskich UE o wytyczne dotyczące poprawy efektywności energetycznej budynków historycznych, które to wytyczne czerpać mogą m.in. z prac nowego europejskiego Bauhausu. Renowacji tych budynków powinny przysługiwać wsparcie ze specjalnych programów finansowania oraz odpowiednio elastyczne ramy czasowe.

46. Ponadto odnotowuje rozpoczęcie inicjatywy na rzecz przystępnych cenowo mieszkań, która zakłada realizację 100 modelowych renowacji i nowych osiedli w celu podwojenia wskaźników renowacji do 2030 r. Inicjatywę wdraża się w ramach opracowanej przez Komisję strategii „Fala renowacji” dla Europy. W wielu gminach realizowane są już projekty mieszkaniowe z inteligentnymi rozwiązaniami w zakresie efektywności energetycznej dla budynków komunalnych.

47. Przypomina, że fala renowacji powinna przyczynić się do wcielenia w życie prawa do przystępnych cenowo, dostępnych i zdrowych mieszkań. Uważa, że działania na rzecz efektywności energetycznej są strukturalnym sposobem walki z ubóstwem energetycznym.

48. Proponuje wykorzystanie dochodów z unijnego systemu handlu uprawnieniami do emisji (ETS) i Europejskiego Funduszu Klimatycznego na finansowanie dotacji na pomoc obywatelom UE znajdującym się w trudnej sytuacji w renowacji ich domów i na finansowanie dodatków na mieszkalnictwo klimatyczne dla potrzebujących – wspólnie z regionami – oraz ustanowienie kompleksowej polityki mającej na celu przezwyciężenie ubóstwa energetycznego i zapewnienie, aby fala renowacji i inicjatywa na rzecz przystępnych cenowo mieszkań zwiększyły przystępność cenową mieszkań w całej UE.

49. Stwierdza, że w definicji budynków bezemisyjnych i niemal bezemisyjnych trzeba ująć podejście oparte na cyklu życia, aby propagować osiągnięcie do 2050 r. neutralności klimatycznej zasobów budowlanych.

50. Przypomina, że renowacja na szerszą skalę to – jak stwierdzono w opinii w sprawie wniosku dotyczącego dyrektywy w sprawie charakterystyki energetycznej budynków – szansa na rozwiązanie problemu ubóstwa energetycznego i poprawa efektywności energetycznej budynków zamieszkiwanych przez gospodarstwa domowe w trudnej sytuacji. Ubolewa jednak nad wyższymi kosztami renowacji, które dyrektywa powoduje dla wielu gospodarstw domowych, zwłaszcza tych o niskich dochodach, które już teraz zmagają się ze wzrostem kosztów utrzymania i energii oraz inflacją. W tym celu wzywa do ustanowienia kompleksowej polityki dotyczącej ubóstwa energetycznego, aby uniknąć pogłębiania się tego problemu w całej UE, ze szczególnym uwzględnieniem równości płci. Dlatego wzywa Komisję do opracowania kompleksowej strategii na rzecz wyeliminowania ubóstwa energetycznego. Po raz kolejny wyraża gotowość do współpracy z nowo utworzoną grupą koordynacyjną ds. ubóstwa energetycznego i odbiorców wrażliwych, aby opracować strategię nadającą się do wdrożenia na szczeblu lokalnym i regionalnym.

51. W związku z tym wzywa Komisję Europejską, aby zastanowiła się nad możliwością wykorzystania dochodów z europejskiego systemu handlu uprawnieniami do emisji dwutlenku węgla (ETS) i Społecznego Funduszu Klimatycznego (SCF) do finansowania dotacji dla europejskich obywateli znajdujących się w najtrudniejszej sytuacji, tak aby pomóc im – za pośrednictwem programów zarządzanych przez instytucje zarządzające funduszami strukturalnymi – w renowacji ich mieszkań. Wnosi też, aby Komisja Europejska opracowała kompleksową politykę przeciwdziałania ubóstwu energetycznemu, a tym samym zagwarantowała, że fala renowacji poprawi dostęp do przystępnych cenowo mieszkań w Europie, oraz że procedura administracyjna niezbędna do uzyskania wsparcia zostanie maksymalnie uproszczona.

52. Z zadowoleniem przyjmuje opublikowane 20 października 2023 r. zalecenia Komisji dotyczące środków i strategii politycznych, które mogą zostać przyjęte przez państwa członkowskie w celu zwalczania ubóstwa energetycznego. Niektóre z tych zaleceń dotyczą mieszkalnictwa. Do przewidzianych środków strukturalnych należą m.in. inwestycje w efektywność energetyczną i energię ze źródeł odnawialnych. Mają one długofalowy wpływ i zwalczają problem ubóstwa energetycznego u źródła, którym są: niska wydajność energetyczna domów i urzędzeń gospodarstwa domowego, wysokie wydatki na energię w stosunku do budżetów gospodarstw domowych i obniżenie dochodów (wynikające z inflacji). Podkreśla jednocześnie, że ubóstwo energetyczne jest tylko częścią szerszej kwestii ubóstwa i wymaga działań z zakresu polityki gospodarczej, polityki rynku pracy i polityki społecznej.

53. Popiera zdecentralizowane systemy oparte na energii odnawialnej i lokalne społeczności energetyczne powiązane z budynkami mieszkalnymi. Aby w pełni wykorzystać potencjał tego systemu energetyki, apeluje o dalszą analizę i usunięcie istotnych przeszkód legislacyjnych, które uniemożliwiają szersze dzielenie się energią. Wzywa zwłaszcza – by zwiększyć skuteczność środków przewidzianych w planach ogrzewania i chłodzenia, które mają zostać opracowane zgodnie z dyrektywą w sprawie efektywności energetycznej – do uregulowania na szczeblu europejskim sieci ciepłowniczych i chłodniczych, by rozwiązać problemy dotyczące ich promowania i zarządzania nimi na nowych oraz na skonsolidowanych obszarach miejskich (na przykład problemy związane z prawami użytkowników).

54. Popiera szybsze upowszechnianie cyfrowych i inteligentnych rozwiązań energetycznych poprzez propagowanie dostępności systemów i możliwości korzystania z nich oraz zapewnianie przez przedsiębiorstwa wystarczającego doradztwa technicznego gospodarstwom domowym, jak również poprzez propagowanie umiejętności cyfrowych wśród użytkowników końcowych na szczeblu lokalnym oraz wspieranie transferu technologii do lokalnych podmiotów budowlanych i instalatorów.

55. Podkreśla znaczenie **krajowych planów w dziedzinie energii i klimatu**, a także **planów społeczno-klimatycznych** i **krajowych planów renowacji budynków**, które oferują państwom członkowskim oraz władzom lokalnym i regionalnym w całej UE nowe możliwości rozwoju inteligentnych i przystępnych cenowo mieszkań.

56. Domaga się ukierunkowanego wsparcia finansowego dla miast i regionów, aby umożliwić im sprostanie wyzwaniom związanym z przyjmowaniem uchodźców, zważywszy że odpowiednie warunki mieszkaniowe to pierwszy krok w kierunku integracji. W tym kontekście Komitet wyraża poparcie dla europejskiej inicjatywy obywatelskiej na rzecz godnego przyjęcia migrantów ⁽⁵⁾.

57. Z zadowoleniem przyjmuje inicjatywy partnerstw i współpracy partnerskiej z miastami ukraińskimi na rzecz szybkiej i trwałej odbudowy. Przypomina, że miasta i regiony UE mają do zaoferowania najlepszą specjalistyczną wiedzę i gotowe rozwiązania, aby pomóc Ukraińcom jak najszybciej powrócić do bezpiecznych i ciepłych domów. Podczas odbudowy zasobów mieszkaniowych Ukrainy trzeba wykorzystać wszystkie wspomniane inicjatywy UE związane z mieszkalnictwem.

⁽⁵⁾ https://citizens-initiative.europa.eu/news/new-initiative-registered-ensuring-dignified-reception-migrants-europe_pl.

58. Uważa, że miasta i regiony w sąsiedztwie, a zwłaszcza w krajach objętych procesem rozszerzenia, niezależnie od tego, czy są dotknięte klęskami żywiołowymi, takimi jak trzęsienia ziemi, czy też migracją i tendencjami demograficznymi, powinny mieć dostęp do narzędzi politycznych i specjalistycznej wiedzy, aby móc poprawić swoje zasoby mieszkaniowe dzięki wsparciu odpowiednimi instrumentami finansowania.

59. Zwraca się do Komisji Europejskiej, by we współpracy z KR-em zorganizowała coroczny szczyt UE na temat mieszkań socjalnych i przystępnych cenowo, skupiający wszystkie zainteresowane strony zaangażowane w koordynację działań państw członkowskich w zakresie mieszkań socjalnych i przystępnych cenowo, w oparciu o wielopoziomowe podejście i poszanowanie zasady pomocniczości.

Bruksela, dnia 17 kwietnia 2024 r

Przewodniczący
Europejskiego Komitetu Ekonomiczno-Społecznego
Vasco ALVES CORDEIRO
