

Advies van het Europees Economisch en Sociaal Comité over universele toegang tot fatsoenlijke, duurzame en betaalbare huisvesting voor de lange termijn**(initiatiefadvies)**

(2020/C 429/13)

Rapporteur: **Raymond HENCKS**Corapporteur: **András EDELÉNYI**

| | |
|--|---|
| Besluit van de voltallige vergadering | 20.2.2020 |
| Rechtsgrondslag | Artikel 32, lid 2, van het reglement van orde Initiatiefadvies |
| Bevoegde afdeling | Vervoer, Energie, Infrastructuur en Informatiemaatschappij |
| Goedkeuring door de afdeling | 3.9.2020 |
| Goedkeuring door de voltallige vergadering | 16.9.2020 |
| Zitting nr. | 554 |
| Stemuitslag | 216/1/3 |
| (voor/tegen/onthoudingen) | |

1. Conclusies en aanbevelingen

1.1. De gezondheids-, economische en sociale crisis als gevolg van COVID-19 toont aan hoe ernstig de situatie op het gebied van betaalbare huisvesting is waarmee de lidstaten al jaren worstelen⁽¹⁾, in het bijzonder voor daklozen, kleinbehuisde gezinnen, bewoners van volkswijken, seizoensarbeiders en immigranten, die leven in erbarmelijke huisvestingsomstandigheden die rechtstreeks van invloed zijn geweest op de besmettingsgraad in de samenleving. Ofschoon het huisvestingsbeleid tot de bevoegdheid van de lidstaten blijft behoren, vereist het gebrek aan fatsoenlijke en betaalbare huisvesting in de EU een Europees huisvestingsactieplan dat een samenhangend pakket voor de burgers begrijpelijke maatregelen omvat dat de lidstaten, de regio's en de steden van Europa helpt om het aanbod van sociale en betaalbare woningen blijvend te stimuleren en dakloosheid doeltreffend te bestrijden.

1.2. De EU dient allereerst een echt universeel recht op huisvesting vast te stellen, in het bijzonder door middel van een sectorale verordening, overeenkomstig de gewone wetgevingsprocedure, tot vaststelling van de beginselen en voorwaarden voor het verstrekken, bouwen en financieren van betaalbare en fatsoenlijke huisvesting, in overeenstemming met artikel 14 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie (VWEU).

1.3. Het Europees Economisch en Sociaal Comité (EESC) is dan ook ingenomen met het initiatief van de Europese Commissie om de Europese pijler van sociale rechten te koppelen aan het Europees Semester, aangezien dit op het gebied van het huisvestingsbeleid betere mogelijkheden zou moeten bieden voor de uitoefening van toezicht op de hervorming van de sociale huisvesting, de toegankelijkheid en betaalbaarheid van huisvesting alsook de doeltreffendheid van huisvestings-toelagen. Maar het vindt dat daarbij de vertegenwoordigers van maatschappelijke organisaties dienen te worden geraadpleegd voordat de landspecifieke aanbevelingen in het kader van het Europees Semester op het gebied van het huisvestingsbeleid worden aangenomen. Daarom wordt ervoor gepleit meer ruimte te scheppen voor langetermijninvesteringen in de sociale infrastructuur en deze bij de berekening van het overheidstekort niet op te nemen in de overheidsrekeningen.

1.4. De oprichting van een Europees investeringsfonds voor betaalbare, fatsoenlijke en adequate huisvesting dat is bedoeld voor het bouwen en onderhouden van goedkope woningen zorgt ervoor dat de acties en het beleid van de EU eenvoudiger te begrijpen zijn en overzichtelijker worden voor de Europese burgers, met name in het licht van het toekomstige gebouwenplan in het kader van de Green Deal en het toekomstige actieplan in het kader van de Europese pijler van sociale rechten.

⁽¹⁾ Vgl. het rapport van Housing Europe getiteld "State of Housing in the EU 2019".

1.5. Het is van het allergrootste belang dat kwetsbaarheden die zouden kunnen leiden tot financiële, economische en sociale crises in een vroeg stadium worden opgemerkt en dat daarop naar behoren wordt gereageerd, op basis van het verslag dat de lidstaten in 2020 aan het Europees Comité voor systeemrisico's (ESRB) moeten voorleggen over hun maatregelen ten aanzien van potentiële overwaardering van onroerendgoedprijzen en de acties die zij ingevolge de ESRB-aanbevelingen ondernomen hebben (of niet ondernomen hebben, hetgeen ze dan moeten rechtvaardigen).

1.6. De Commissie wordt verzocht zo snel mogelijk over te gaan tot een herziening van het besluit inzake diensten van algemeen economisch belang voor wat de doelgroep van sociale huisvesting betreft en duidelijk te maken dat het huisvestingsbeleid niet alleen dient om mensen te helpen die op of onder de armoederisicodrempel verkeren, maar er ook voor moet zorgen dat alle burgers, met name daklozen, jonge stellen, alleenstaande ouders, grote gezinnen, werknemers en meer in het algemeen mensen uit de middenklasse, die het slachtoffer zijn van de Europese huisvestingscrisis, kunnen beschikken over een fatsoenlijke en (ook op termijn) betaalbare woning. De Commissie zou in dit verband een gemeenschappelijke definitie van het begrip "buitensporige huisvestingskosten" moeten voorstellen alsmede een geharmoniseerde methodologie voor de beoordeling van bovenmatige woonlasten, normatieve regelgeving tegen het speculatief aanhouden van leegstaande woningen en bouwgrond en een kader voor de omvorming van betaalbare woningen tot toeristische accommodaties voor de korte verhuur.

1.7. Tot slot wordt de Commissie verzocht jaarlijks een Europese betaalbare-huisvestingstop te organiseren met deelname van alle belanghebbenden, over de uitvoering van en het toezicht op dit Europese actieplan voor betaalbare huisvesting, aan de hand van een jaarverslag over de stand van zaken in de EU-huisvestingssector.

2. Algemene opmerkingen

2.1. Hoewel toegang tot bijstand voor huisvesting is neergelegd in het Handvest van de grondrechten van de EU en toegang tot sociale huisvesting of bijstand voor hoogwaardige huisvesting is opgenomen in de Europese pijler van sociale rechten, wordt een recht op fatsoenlijke huisvesting eigenlijk niet volledig in de EU-teksten erkend en is zo'n recht tot dusverre vooral een theoretisch recht gebleken. Daarvan getuigt de sterke toename van het aantal daklozen en mensen in slechte woonomstandigheden of huishoudens die worden geconfronteerd met buitensporige huisvestingskosten. In de praktijk beschikt de Europese burger niet over een echt recht op fatsoenlijke en betaalbare huisvesting. Dit recht beperkt zich tot bijstand voor huisvesting, tot sociale huisvesting of tot tijdelijke noodopvang wanneer nodig geacht, overeenkomstig de wetgeving en praktijken van de lidstaten en mits een passende woning beschikbaar is.

2.2. De marktwerking op de particuliere woningmarkt blijkt niet in staat om aan alle behoeften te voldoen. De continue stijging van de prijs van particuliere woningen heeft overal in Europa geleid tot toenemende ongelijkheid. Zo besteden steeds meer huishoudens meer dan 40 % van hun budget aan huisvesting, wat betekent dat sprake is van buitensporige huisvestingskosten, besteedt 11 % van de Europese burgers meer dan 40 % van hun persoonlijk inkomen (netto-huisvestingstoelage) aan huisvesting en is 1 op de 20 burgers in een overbevolkte woning gehuisvest waar het ontbreekt aan essentiële voorzieningen⁽²⁾.

2.3. De economische en demografische structuren en de prijsniveaus variëren sterk van lidstaat tot lidstaat. Daarnaast is sprake van grote verschillen tussen hoofdsteden, secundaire steden en de overige regio's.

2.4. De woningmarkten in een groot aantal Europese metropolen, grote steden en voorstedelijke gebieden worden gekenmerkt door een sterke toename van de vraag als gevolg van de toestroom van werkzoekenden, terwijl het woningaanbod mager is als gevolg van het gebrek aan bouwgrond, stijgende bouw- en verdichtingskosten en speculatieve praktijken van investeerders. Grond is een schaarse hulpbron waarbij verschillende toepassingen steeds meer om voorrang strijden (huisvesting, openbare voorzieningen, landbouw, bosbouw, industrieel of commercieel gebruik, vervoer, biodiversiteit, irrigatievelden, vrije tijd enz.) en daardoor is de grondprijs vaak bepalend voor de betaalbaarheid van huisvesting. De prijsstijgingen van particuliere woningen in (voor)stedelijke gebieden hebben geleid tot meer uitsluiting op de huisvestingsmarkt, meer dakloosheid en slechtere woonomstandigheden, waarvan inmiddels ook jongeren, alleenstaande ouders, grote gezinnen, werknemers en meer in het algemeen mensen uit de middenklasse de gevolgen ondervinden. Zij worden uit de Europese metropolen verdreven door bovenmatige woonlasten en zien zich gedwongen om te verhuizen naar landelijke gebieden.

Deze ontwikkeling leidt op haar beurt in die landelijke gebieden tot stijgende huisvestingskosten (zij het in verschillende mate) en verder onder meer tot sociale segregatie, het ontstaan van puur residentiële gebieden (slaapsteden), meer verkeer, veranderingen in het landschap, verstening, een toename van de infrastructuur en stijgende kosten voor de gemeenschap.

⁽²⁾ Eurostat, "Housing cost", maart 2017.

2.5. De lidstaten hebben een ruime discretionaire bevoegdheid wat betreft de definitie, opzet en financiering van sociale diensten van algemeen belang, waaronder huisvesting. Deze bevoegdheid ontslaat hen echter niet van de verplichting om de waarden van de Unie in acht te nemen (menselijke waardigheid, gelijkheid, non-discriminatie, mensenrechten enz.) en om de communautaire voorschriften die van toepassing zijn op huisvesting na te leven, met name Protocol nr. 26 bij het VWEU betreffende de diensten van algemeen belang, waarin de lidstaten worden opgeroepen te zorgen voor “een hoog niveau van kwaliteit, veiligheid en betaalbaarheid, gelijke behandeling en de bevordering van de algemene toegang en van de rechten van de gebruiker”. Hier is een belangrijke rol weggelegd voor de Commissie als hoedster van de Verdragen. Zij dient in te grijpen als de lidstaten hun verplichtingen niet nakomen.

Niettemin beperkt de Commissie, in het kader van de regels inzake staatssteun, de bevoegdheden van de lidstaten sterk door te stellen dat sociale woningen uitsluitend moeten zijn voorbehouden aan de armste huishoudens, terwijl de huisvestingscrisis een veel groter deel van de bevolking treft. Evenzo mag een overheid in het kader van een programma voor het creëren van betaalbare woningen bouwgrond alleen tegen de marktprijs verkopen en pas nadat die prijs via een complexe procedure is bepaald.

2.6. Voorts zijn de overheidsinvesteringen in sociale en betaalbare huisvesting in de lidstaten sterk teruggelopen als gevolg van het feit dat commerciële banken deze investeringen steeds minder financieren en onder invloed van de economische en begrotingscrisis en het stabiliteits- en groeipact, waardoor tegenover de toegenomen vraag geen passend woningaanbod staat dat het marktaanbod aanvult, wat nog wordt verergerd door de verregaande privatisering van de bestaande sociale huisvesting in bepaalde lidstaten.

2.7. De spanning op de lokale woningmarkten wordt verder vergroot door internetplatforms, die de vraag opdrijven in lijn met internationale migratiebewegingen, en door de opkomst van wereldwijde platforms voor toeristische accommodaties, die in populaire metropolen betaalbare woningen aan de markt onttrekken en ze omvormen tot toeristische verblijven voor de korte verhuur. Dan zijn er ook de strategieën van internationale kapitaalvennootschappen (pensioenfondsen, verzekeringsmaatschappijen, beleggingsfondsen enz.), die vanwege het zeer geringe rendement op de financiële markten (lage rente, weinig dividend enz.) massaal in onroerend goed investeren, wat de prijzen nog meer de hoogte in jaagt.

2.8. Het Europees Comité voor systeemrisico's (ESRB) stelt in zijn aanbevelingen van 31 oktober 2016⁽³⁾ dat uit de voorbije financiële crises is gebleken dat niet-duurzame ontwikkelingen op de onroerendgoedmarkten ernstige gevolgen kunnen hebben voor de stabiliteit van het financiële stelsel en de economie als geheel. Het ESRB heeft in 2019 negen lidstaten gewaarschuwd voor kwetsbaarheden op middellange termijn in de niet-zakelijkonroerendgoedsector.

2.9. De COVID-19-pandemie verlamt de onroerendgoedmarkt. De gezondheidscrisis kan ernstige gevolgen hebben voor de niet-zakelijkonroerendgoedsector. Aan de aanbodzijde dreigen overheidsinstanties en -organen sterk te bezuinigen op de bijstand aan huishoudens en investeringen in sociale huisvesting als gevolg van de economische en sociale uitgaven ter bestrijding van de gevolgen van de pandemie, met alle gevolgen van dien voor de toekomstige overheidsbegroting. Aan de vraagzijde zal het aantal huishoudens dat zich geen woning meer kan veroorloven op de onroerendgoedmarkt toenemen in dezelfde mate als de werkloosheid en de onzekerheid.

2.10. Het gebouwenplan in het kader van de Green Deal en de Europese pijler van sociale rechten moeten worden ingezet om, met inachtneming van het beleid en de praktijken van de lidstaten, het huisvestingsbeleid van de EU in concrete en begrijpelijke vorm te gieten, met name door haar financiële instellingen (ECB, EIB, EIF) en in het kader van het instrument InvestEU te verzoeken de publieke investeringen te hervatten en de voordelige langlopende leningen en garanties aan investeerders en de bouwsector stevig op te schroeven ten voordele van, uiteindelijk, de consument.

3. Buitensporige huisvestingskosten

3.1. Het valt niet te ontkennen dat veel huishoudens te veel betalen voor hun woning, die hun voornaamste consumptieve besteding en een onevenredig grote last vormt, en dat dit ten koste gaat van andere eerste levensbehoeften, waardoor talloze burgers een groot risico lopen zich zwaar in de schulden te moeten steken, hun maatschappelijke positie te verliezen en uitgesloten te worden⁽⁴⁾.

3.2. Op EU-niveau is men het niet eens over de definitie van buitensporige huisvestingskosten en de elementen daarvan. Eurostat is van oordeel dat huisvestingskosten boven de 40 % van het beschikbaar inkomen gelden als buitensporig hoog, terwijl de Commissie in verscheidene documenten uitgaat van een derde van het beschikbaar inkomen. Daarnaast zijn kwetsbare huishoudens vanwege de gezondheidscrisis aangewezen op hun reserves om de huur te betalen en daardoor dreigen ze zich nog dieper in de schulden te moeten steken.

3.3. Overigens is de definitie van buitensporige huisvestingskosten bij de EU regelmatig onderwerp van discussie waar het gaat om het bepalen van de juiste methodologie; niet alle nationale bureaus voor de statistiek gebruiken dezelfde evaluatiemethoden. Bij de vaststelling van gemeenschappelijke kaders dient rekening te worden gehouden met de sociaal-economische realiteit.

⁽³⁾ ESRB/2016/14.

⁽⁴⁾ Eurostat, “Housing cost”, maart 2017.

3.4. Niet alleen het armste deel van de bevolking, dat op of onder de armoederisicodrempel verkeert, heeft te maken met buitensporige huisvestingskosten. Ook mensen die te veel verdienen om in aanmerking te komen voor een sociale woning, maar niet genoeg om zich een woning op de particuliere markt te kunnen veroorloven, worden erdoor getroffen. Vaak is een fatsoenlijke woning in een stad of een van de buitenwijken in de buurt van hun werk onbetaalbaar geworden. Deze mensen worden gedwongen om verder van hun werk te gaan wonen. Weliswaar profiteren zij buiten de grote agglomeraties dan wellicht van lagere huisvestingskosten, maar daar staan andere kosten tegenover, naast mobiliteitsproblemen, milieuvorschriften en andere beperkingen. De verdrijving van de middenklasse uit de stadscentra leidt tot onevenwichtigheden omdat het de vraag naar huisvesting opdrijft en zorgt voor een stijging van de huurprijzen en een toename van de milieuvervuiling als gevolg van woon-werkverkeer.

3.5. Het huisvestingsbeleid van de lidstaten mag dus niet alleen dienen om de meest kwetsbare personen te helpen 'een dak boven hun hoofd' te vinden, maar moet ook ervoor zorgen dat de huisvesting op de gezinssituatie wordt afgestemd en een kwalitatieve woonomgeving wordt bevorderd, met name door de bestaande woonomgeving te verbeteren; dat wil zeggen fatsoenlijke en betaalbare huisvesting voor alle burgers waarborgen, rekening houdend met zowel hun kwantitatieve als kwalitatieve behoeften.

4. Sociale huisvesting

4.1. Er is geen sprake van één Europees socialehuisvestingsmodel, te oordelen naar de veelheid aan benaderingen en opvattingen die in de lidstaten worden gehanteerd. Niettemin zijn in het merendeel van de lidstaten wel gemeenschappelijke trends te bespeuren: decentralisatie ten voordele van regionale en lokale overheden, hernieuwde aandacht voor de zwakste bevolkingsgroepen, vermindering van overheidsinvesteringen in sociale huisvesting en verkoop van het socialewoningbestand, bijvoorbeeld omdat verhuurders van sociale woningen niet langer kunnen instaan voor de naleving van de normen en renovaties niet meer kunnen betalen.

4.2. In de EU vormt sociale of goedkope huisvesting de belichaming van het recht op huisvesting aangezien ermee wordt beoogd om iedereen die daaraan behoefte heeft fatsoenlijke en betaalbare huisvesting te garanderen. Aldus wordt tegemoetgekomen aan de verplichtingen van de lidstaten en de EU, die voortvloeien uit ettelijke verdragen, verklaringen, handvesten en akkoorden die zowel op Europees als internationaal niveau zijn ondertekend.

4.3. Als Europese mededingingsautoriteit is de Commissie in haar begripsvorming over sociale huisvesting zeer restrictief⁽⁵⁾: ze stelt dat sociale woningen, om voor de vrijstelling van de aanmeldingsverplichting van staatssteun in aanmerking te komen, uitsluitend moeten zijn voorbehouden aan "achterstandsgroepen of sociaal kansarme groepen welke, door solvabiliteitsbeperkingen, geen huisvesting tegen marktvoorwaarden kunnen vinden". Deze restrictieve definitie van sociale huisvesting sluit niet meer aan op de omvang van de Europese huisvestingscrisis en evenmin op de openbaredienstverplichtingen die de lidstaten opleggen aan de verhuurders van sociale woningen en die gaan van "huisvesting voor alles" in het geval van daklozen tot bepalingen inzake woningen in het goedkope of tussensegment voor mensen uit de middenklasse in Europese grote steden.

4.4. In een mededeling van 2006⁽⁶⁾ rekent de Commissie sociale huisvesting tot de sociale diensten van algemeen belang waarop het subsidiariteitsbeginsel van toepassing is, zodat de lidstaten (in beginsel) een ruime discretionaire bevoegdheid hebben wat betreft de definitie, de opzet en financiering ervan.

4.5. Niettemin dienen de lidstaten daarbij rekening te houden met de rechtspraak van het Hof van Justitie van de Europese Unie, namelijk dat vrijwel alle diensten op sociaal gebied (m.u.v. de op solidariteit gebaseerde regelingen uit de sociale zekerheid) worden beschouwd als economische activiteiten.

4.6. Bijgevolg zijn bij ontstentenis van een specifiek rechtskader voor sociale huisvesting de communautaire bepalingen inzake de diensten van algemeen economisch belang, te weten artikel 14 VWEU en Protocol nr. 26 bij het Verdrag van Lissabon, van toepassing op sociale huisvesting.

4.7. Daarom moeten de Unie en de lidstaten er, in het kader van hun onderscheiden bevoegdheden en binnen het toepassingsgebied van de Verdragen, voor zorgen dat de socialehuisvestingssector functioneert op basis van beginselen en, met name economische en financiële, voorwaarden die hen in staat stellen hun taken te vervullen.

⁽⁵⁾ Besluit van de Commissie van 20 december 2011 betreffende de toepassing van artikel 106, lid 2, VWEU op staatssteun in de vorm van compensatie voor de openbare dienst, verleend aan bepaalde met het beheer van diensten van algemeen economisch belang belaste ondernemingen.

⁽⁶⁾ COM(2006) 177 final "Uitvoering van het communautaire Lissabon-programma: Sociale diensten van algemeen belang in de Europese Unie".

4.8. Socialehuisvestingsorganisaties kunnen aanzienlijke Europese financiële middelen benutten voor de medefinanciering van de bouw of thermische renovatie van sociale woningen en van woningen voor gemarginaliseerde gemeenschappen, met name met gebruikmaking van financiële steun uit Europese fondsen⁽⁷⁾, van middelen van de EIB en de Ontwikkelingsbank van de Raad van Europa, van het plan-Juncker 2 voor strategische investeringen, het investeringsfonds dat in het kader van de Europese Green Deal zal worden opgericht, en het herstelplan "Next Generation EU", met name het Fonds voor een rechtvaardige transitie, ReactEU en InvestEU.

De Europese Investeringsbank (EIB) en het Europees Investeringsfonds (EIF) verstrekken langlopende leningen ter ondersteuning van socialehuisvestingsorganisaties, publiek-private partnerschappen (PPP's), poolingconstructies, intermediaire banken en projectondernemingen. In bepaalde gevallen maakt de omvang van de risico's steun uit het Europees Fonds voor strategische investeringen (EFSI) noodzakelijk. Het is dan ook zaak deze langetermijninvesteringen in sociale infrastructuur begrijpelijker voor de Europese burgers te maken.

4.9. Voor het ontwerp-gebouwenplan in het kader van de Green Deal en de daarin neergelegde doelstelling om gebouwen, en in het bijzonder sociale en particuliere woningen, op grote schaal thermisch te renoveren, moet eveneens een investeringsfonds worden opgetuigd, met steun voor de oprichting van lokale thermische-renovatiefaciliteiten, die op lokaal niveau werkgelegenheid scheppen en schaalvoordelen bieden, naar het voorbeeld van het door de EU medegefinancierde project EnergieSprong.

4.10. Op het niveau van de lidstaten is er sprake van een hele reeks maatregelen ter bevordering van een duurzame woonomgeving door, onder meer, de bouw van betaalbare woningen en individuele steun om bij te dragen aan het startkapitaal dat nodig is voor de toekenning van een hypotheek, om de maandelijkse hypotheeklasten te verminderen, om de meest achtergestelde huishoudens te helpen geschikte en fatsoenlijke woonruimte te huren en om de duurzame energiewaardering van woongebouwen en het gebruik van hernieuwbare energie aan te moedigen. Toch zijn de stimulerende of fiscale maatregelen van de lidstaten niet altijd op elkaar afgestemd en komen zij de sociale verscheidenheid in de woonomgeving niet altijd ten goede. Bovendien zou elke lidstaat over een onafhankelijke informatie- en adviesdienst moeten beschikken die alle mogelijke inlichtingen kan verschaffen aan particulieren over bijstand voor huisvesting en aan publieke en particuliere projectontwikkelaars over staatssteun in het kader van de bouw van gesubsidieerde woningen.

4.11. Ondanks al deze initiatieven en maatregelen lukt het echter niet om het gebrek aan betaalbare en fatsoenlijke huisvesting op te lossen. Het zou daarom goed zijn als de Commissie met een Europees actieplan voor fatsoenlijke en betaalbare huisvesting zou komen in het kader van de uitvoering van beginsel nr. 19 van de Europese pijler van sociale rechten en het toekomstige gebouwenplan in het kader van de Green Deal.

5. Een Europees actieplan voor fatsoenlijke en betaalbare huisvesting: een langetermijninvestering voor een Europa dat dichterbij zijn burgers en zijn regio's staat

5.1. Ofschoon het huisvestingsbeleid tot de bevoegdheid van de lidstaten blijft behoren, vereist het gebrek aan passende huisvesting waarmee de EU wordt geconfronteerd een Europees actieplan voor fatsoenlijke en betaalbare huisvesting dat een samenhangend pakket begrijpelijke maatregelen omvat dat de lidstaten, de regio's en de steden van Europa helpt om het aanbod van sociale en betaalbare woningen op de betrokken lokale huisvestingsmarkten blijvend te stimuleren en tegelijkertijd de energieprestaties van die woningen te verbeteren.

5.2. Op Europees niveau ontbreekt het aan een universele definitie van een echt recht op huisvesting aangezien personen of gezinnen die in bijzondere moeilijkheden verkeren alleen recht hebben op bijstand van de overheid om toegang te verkrijgen tot fatsoenlijke huisvesting of daar te verblijven. Bovendien blijft, zolang het aanbod aan passende woningen tekortschiet, een recht op huisvesting theoretisch, zelfs als dat zou kunnen worden afgedwongen. Het EESC pleit er daarom voor om in de communautaire wetgeving een echt recht op huisvesting vast te leggen.

5.3. De Commissie zou er goed aan doen ervoor te zorgen dat zo'n recht gepaard gaat met voortvarende steun voor de langetermijninvesteringen die noodzakelijk zijn voor de publieke planning van een aanbod van sociale en betaalbare woningen, waarbij sociale verscheidenheid en minimumkwaliteitsnormen de uitgangspunten moeten zijn. Het Europees Parlement en de Raad van de Europese Unie worden verzocht om, volgens een sectorale verordening overeenkomstig de gewone wetgevingsprocedure, de beginselen en voorwaarden vast te stellen voor het verstrekken, bouwen en financieren van betaalbare huisvesting, in overeenstemming met artikel 14 VWEU.

5.4. De Commissie wordt verzocht over te gaan tot een herziening van het besluit inzake diensten van algemeen economisch belang voor wat de doelgroep (de begunstigden) van een recht op sociale huisvesting betreft en duidelijk te maken dat het huisvestingsbeleid niet alleen dient om mensen te helpen die op of onder de armoederisicodrempel verkeren, maar er ook voor moet zorgen dat alle burgers, onder wie daklozen en de slachtoffers van het gebrek aan passende

⁽⁷⁾ EFRO, ESF, Interreg.

huisvesting in Europa, kunnen beschikken over een fatsoenlijke en (ook op termijn) betaalbare woning. Bovendien zouden er bepalingen moeten komen ter regulering van het speculatief aanhouden van leegstaande woningen en bouwgrond alsmede een kader voor vakantieverhuur, waarbij de eigendom van een woning moet worden losgekoppeld van het gebruik ervan, dat een gemeenschappelijk goed en van algemeen belang is en waarvoor specifieke regels zouden moeten worden vastgesteld teneinde woningen toegankelijk te maken.

5.5. Evenzo zou de Commissie een gemeenschappelijke definitie van betaalbare huisvesting en van buitensporige huisvestingskosten moeten voorstellen alsmede een geharmoniseerde methodologie voor de beoordeling van bovenmatige woonlasten.

5.6. Het is van het allergrootste belang dat kwetsbaarheden die zouden kunnen leiden tot financiële crises in een vroeg stadium worden gesignaleerd en dat daarop naar behoren wordt gereageerd op basis van het verslag dat de lidstaten in 2020 aan het ESRB moeten voorleggen over metingen inzake potentiële overwaardering van onroerendgoedprijzen om de acties die zij ingevolge deze aanbevelingen ondernomen hebben of nagelaten genoegzaam te rechtvaardigen. Dit verslag dient in 2021 te worden gewijzigd door een ander, waarin tevens de uiteindelijke gevolgen van de COVID-19-crisis zijn verwerkt.

5.7. Het initiatief van de Commissie om de Europese pijler van sociale rechten te koppelen aan het Europees Semester verdient dan ook alle lof, aangezien dit op het gebied van het huisvestingsbeleid betere mogelijkheden zou moeten bieden voor de uitoefening van toezicht op de hervorming van de sociale huisvesting, de toegankelijkheid en betaalbaarheid van huisvesting alsook de doeltreffendheid van huisvestingstoelagen, maar daarbij dienen de vertegenwoordigers van maatschappelijke organisaties te worden geraadpleegd voordat de landspecifieke aanbevelingen in het kader van het Europees Semester op het gebied van het huisvestingsbeleid worden aangenomen.

5.8. De voorgestelde herziening van het Europese cohesiebeleid voor de periode 2021-2027, dat momenteel wordt besproken in de Raad van de Europese Unie en het Europees Parlement, heeft tot doel de begroting voor sociale huisvesting te verhogen van 2,2 tot 4 miljard EUR. Daarom wordt ervoor gepleit meer ruimte te scheppen voor langetermijninvesteringen in de sociale infrastructuur en deze bij de berekening van het overheidstekort niet op te nemen in de overheidsrekeningen. Het kan niet zo zijn dat EU de lidstaten enerzijds aanspoort de herinvesteringen in de sociale infrastructuur op het vereiste peil te houden en anderzijds een bovengrens voor deze investeringen vaststelt in het kader van het stabiliteits- en groeipact.

5.9. De oprichting van een Europees investeringsfonds voor betaalbare huisvesting dat is bedoeld voor het bouwen en onderhouden van woningen zorgt ervoor dat de acties en het beleid van de EU eenvoudiger te begrijpen zijn en overzichtelijker worden voor de Europese burgers, met name in het licht van het toekomstige gebouwenplan in het kader van de Green Deal en het toekomstige actieplan in het kader van de Europese pijler van sociale rechten.

5.10. De Commissie wordt verzocht jaarlijks een Europese betaalbare-huisvestingstop te organiseren met deelname van alle belanghebbenden over de uitvoering van en het toezicht op dit Europese actieplan voor betaalbare huisvesting, aan de hand van een jaarverslag over de stand van zaken in de EU-huisvestingssector.

5.11. Sociale huisvesting roept vaak vooroordelen op indien ze niet is ingebed in activiteiten van algemeen belang op het gebied van sociale verscheidenheid en sociale diversiteit en inclusie. Het EESC wijst er in dit verband op dat investeringen in sociale huisvesting bijdragen aan de werkgelegenheidsontwikkeling en de ecologische transitie.

Brussel, 16 september 2020.

De voorzitter
van het Europees Economisch en Sociaal Comité
Luca JAHIER