



**27 Ekim 2023 tarihli Delft Deklarasyonu:  
Gelecek Avrupa Parlamentosu için  
Uluslararası Kiracılar Birliği'nin (IUT) Öncelikleri  
(2024-2029)**

**AB, 2030 yılına kadar Avrupa genelinde konut krizini çözmelidir**

Yaklaşmakta olan Avrupa Parlamentosu seçimleri Avrupa'da yaşayan insanları çok önemli bir seçimle karşı karşıya bırakmaktadır. Bu seçimde, herkes için ilerici olma özelliğini taşıyan ve dayanışma ruhunun esas alındığı birleşik, açık ve barışçıl bir Avrupa lehine karar verebilirler. Avrupa'nın her yerinde kiracılar ve ev arayan insanlar konut krizinden etkilenmektedir. Avrupa yurttaşlarının üçte biri, yani 150 milyon kişi kiralık konutlarda yaşamaktadır. Kiralar ödenemez durumda ve genellikle kötü yalıtılmış dairelerdeki enerji maliyetleri de fırlamış durumda. Birçok insan kiracı hakları olmadığı için paralize edici bir belirsizlik içinde yaşarken, diğerleri de yuvam diyebilecekleri bir ev bulmak için mücadele etmektedir.

### **1) Konut hakkının temel bir hak olarak güvence altına alınması**

Barınma, İnsan Hakları Evrensel Beyanname'sinin 25. maddesinde yer alan temel bir haktır. Konut krizi bir doğa olayı değil, aksine bölgesel, ulusal ve AB düzeyindeki yetersiz siyasi müdahalenin bir sonucudur.<sup>1</sup>

### **2) 2030 yılına kadar konut maliyeti, gelirin azami %25'i oranında olmalıdır**

Konut maliyeti (enerji ve yan giderler dahil) hane halkının harcanabilir gelirinin % 25'ini<sup>2</sup> aşmamalıdır; bu da kira indirimleri ve konut yardımı dahil olmak üzere etkin kira düzenlemeleri yoluyla sağlanabilir. Konut kamusal bir maldır, finansal bir mal değildir. Konutlar insanlar için vardır, kar elde etmek için değil!

### **3) 2030 yılına kadar %30'luk bir sosyal ve ödenebilir konut kotası belirlenmelidir**

Avrupa Parlamentosu, konut kriziyle mücadele etmek ve istikrarlı, fiyat kontrollü bir kiralık konut piyasası yaratmak için 2030 yılına kadar tüm AB üyesi ülkelerde ve belediyelerde en az %30'luk bir sosyal ve ödenebilir konut kotası belirlemelidir. Bu girişimi, ulusal ve bölgesel yasa ve yönetmelikler, doğrudan yatırım, maliyet sübvansiyonları ve önemli vergi indirimleri ile tamamlanan, kamuya ait sosyal ve ödenebilir konutlara dair bir AB fonu destekleyebilir.

### **4) Finansallaşmaya karşı koyalım**

Karları maksimize etmek ve sermaye piyasasının kurallarına göre hareket etmek tüm konut piyasalarına yayılmıştır. Sonuç olarak, konut politikasının şekillendirilmesi hükümetlerden çıkıp kar odaklı finansal aktörlerin eline geçmiştir.

Konut sektörünün finansallaşmadan arındırılması çağrısında bulunuyoruz. Finans şirketlerinin Avrupa piyasalarına erişimi düzenlenmelidir. AB, tekelleri önlemek, kamu konutu ve ödenebilir konut stokunun satışını durdurmak için harekete geçmelidir.

---

<sup>1</sup> [https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/TA-9-2021-0020\\_EN.html](https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/TA-9-2021-0020_EN.html)

<sup>2</sup> [https://futurium.ec.europa.eu/system/files/migration\\_files/ua\\_housing\\_ap\\_trad\\_de.pdf](https://futurium.ec.europa.eu/system/files/migration_files/ua_housing_ap_trad_de.pdf)

Gayrimenkul işlemleri için bir AB şeffaflık sicili, finansallaşmadan arınmaya yönelik atılması gereken ilk adımdır.

### **5) Kısa süreli kiralama konusuna ilişkin düzenleme**

Kısa süreli kiralama, mevcut daireleri düzenli konut piyasasından çıkararak konut sakinlerinin zararına olmaktadır. Uluslararası kısa dönemli kiralama platformlarının karlarını en üst düzeye çıkarmak için yaptıkları suiistimaller, kiracıların haklarını tehlikeye atabilir ve komşulukları tahrip ederek yerinden edilme, turistleştirme ve soylulaştırma gibi sorunlara yol açabilir.

Kentsel planlama, mevzuat ve ilgili ulusal vergi sistemleri bu sonuçları dikkate almalı ve bölge sakinlerinin haklarına ve ödenebilir konutlara erişebilmelerine öncelik vermelidir.

### **6) Devlet yardımlarına ilişkin AB kuralları gözden geçirilmeli: Konut politikası ulusal yetki alanında olmalıdır**

Genel ekonomik çıkarlara yönelik hizmetlere (SGEI) ilişkin AB devlet yardımı kuralları, üye devletleri sadece sosyal açıdan dezavantajlı grupların sosyal ve ödenebilir konutlara erişimiyle sınırlamaya zorlamaktadır.<sup>3</sup> Halbuki nüfusun geniş kesimlerinin bu hizmetlere erişebilmesi önemlidir. Ödenebilir konut arzının artırılması için SGEI kararı gözden geçirilmelidir.

Konut sektörü enerji, çevre, iklim, kentsel gelişim ve sosyal adalet gibi birçok politika alanının kesişim noktasındadır. Bu politika alanlarının koordinasyonu ve kamu tarafından finanse edilmesi elzem olmakla birlikte, konut politikası ve sosyal konut konusu ulusal yetki alanında, bölgesel ve yerel aktörlerde kalmalıdır.

---

<sup>3</sup> SGEI kararının 11 numaralı ek gerekçesinin revizyonu:

[https://ec.europa.eu/competition/state\\_aid/cases/197757/197757\\_1155868\\_173\\_2.pdf](https://ec.europa.eu/competition/state_aid/cases/197757/197757_1155868_173_2.pdf)

### **7) Konut mülkiyeti tercih edilmemeli - herkes için konut**

Konut mülkiyetinden bağımsız bir yaklaşım; gelir, yaş veya cinsiyetten bağımsız olarak uygun konut alternatiflerinin sağlanmasının altını çizer. Konut politikası, yalnızca konut mülkiyetine odaklanmak yerine herkes için konut konusuna öncelik vermelidir.

### **8) Kiracıların haklarına saygı gösterilmesi ve kira sözleşmelerinde şeffaflığın sağlanması**

Kiracıların korunması gereken hakları vardır. Avrupa Parlamentosu, sözleşmelerin şeffaf ve anlaşılır bir dilde olmalarına ve suiistimale açık maddelerine itiraz edilebilmesine olanak sağlamalıdır. Kiracılar, kira uyuşmazlıklarının çözümüne ücretsiz olarak erişebilmeliler. Tüm kiracılar örgütlenme hakkına sahiptir ve adil muamele talep etmektedir.

### **9) Enerji verimliliği nedeniyle yapılan tadilatlarda sıcak kiranın aynı kalması teşvik edilmeli**

Konutlarda enerji verimliliği, geçim maliyetinin azaltılması ve iklim değişikliğiyle mücadele için temel bir ön koşuldur. Avrupa Birliği, kaçınılmaz olan temiz enerjiye dünya çapında geçişte öncü olmayı kendine hedef olarak koymuştur ki buna enerji tasarruflu konutlar da dahildir. Dolayısıyla AB, bu hedefe ulaşmak için öz kaynak sağlamalıdır. Tadilat masraflarının yükünün adil bir şekilde paylaşılması ve kiracılar üzerindeki tek taraflı yükün ortadan kaldırılması büyük önem taşımaktadır. Tadilat sonrası sıcak kiranın artmaması (yani kira artışlarının en azından aynı miktarda enerji tasarrufu ile dengelenmesi) ve kiracılar için sosyal garantiler tüm enerji mevzuatında asgari gereklilikler olmalıdır.

### **10) Adil enerji dönüşümü: Enerji tasarruflu konutlara erişim**

Enerji tasarruflu konutlara eşit erişim, gelirden bağımsız olarak her türlü enerji politikasının öncelikli hedefi olmalıdır. Adil enerji dönüşümünü ve enerji verimliliği tedbirlerini teşvik ederken AB, üye devletlerdeki farklı barınma

koşullarını dikkate almalıdır. Bu hedefleri desteklemek üzere AB fonları, yetki ikamesi ilkesine saygı gösterilerek ihtiyaç duyulan yerlerde kullanılabilir.

Sonuç olarak Uluslararası Kiracılar Birliği (IUT), Avrupa'da konut politikasına yönelik olarak, konutların ödenebilirliği ve mevcudiyeti ile kiracıların haklarına odaklanan kapsamlı bir yaklaşımdan yanadır. Avrupa Parlamentosu, 2030 yılına kadar konut krizini çözerek; kamusal, sosyal ve ödenebilir konutları teşvik ederek ve kiracıları koruyarak, AB üyesi devletler ve yetkili makamlarla birlikte tüm yurttaşlar için ödenebilir ve güvenli konutlar sağlayabilir ve böylelikle tüm kıtada sosyal uyum ve refahı teşvik edebilir.

\*\*\*