

IUT-Prioriteiten voor het Europees Parlement (2024-2029)

De EU moet de wooncrisis in heel Europa in 2030 hebben opgelost

De komende verkiezingen voor het Europees Parlement stellen de Europese burgers voor een cruciale keuze. Ze kunnen kiezen voor een verenigd, open en vreedzaam Europa, gekenmerkt door vooruitgang voor iedereen en geworteld in een geest van solidariteit. In heel Europa worden huurders en woningzoekenden getroffen door de wooncrisis. Een derde van de Europese burgers woont in een huurwoning, dat zijn 150 miljoen mensen. Voor veel mensen zijn de huurprijzen onbetaalbaar geworden. Ook de energiekosten in vaak slecht geïsoleerde woningen zijn torenhoog opgelopen. Veel mensen leven in verlammende onzekerheid vanwege een gebrek aan huurdersrechten, terwijl anderen worstelen om een woning te vinden die ze hun thuis kunnen noemen.

1) Verzeker huisvesting als fundamenteel recht

Huisvesting is een fundamenteel mensenrecht. Dat is vastgelegd in artikel 25 van de Universele Verklaring van de Rechten van de Mens. De wooncrisis is geen natuurgeweld, maar het resultaat van inadequate politieke actie op het regionaal, nationaal en EU niveau¹.

2) Beperk woonkosten tot maximaal 25% van het inkomen

Woonkosten (inclusief energie en bijkomende kosten) mogen niet meer bedragen dan 25%² van het besteedbare inkomen van huishoudens³. Dit kan worden bereikt door effectieve huurregulering, inclusief huurverlagingen en huursubsidie. Huisvesting is van algemeen belang en geen financieel product. Huisvesting is er voor mensen en niet voor de winst!

3) Minstens 30% van alle woningen moeten sociaal en betaalbaar zijn in 2030

Om de wooncrisis te bestrijden en een stabiel, gereguleerd segment huurwoningen te creëren, moet het Europees Parlement overwegen om in elke lidstaat en in elke gemeente in de EU in 2030 een minimumquotum van minstens 30% in te stellen voor sociale en betaalbare huisvesting. Dit initiatief kan worden ondersteund door een Europees Fonds voor sociale en betaalbare volkshuisvesting, aangevuld met

¹ https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/TA-9-2021-0020_NL.html

² EU actieplan voor betaalbare huisvesting:

https://futurium.ec.europa.eu/system/files/migration_files/ua_housing_ap_trad_nl.pdf

³ In overeenstemming met wat nationaal en internationaal is gedefinieerd als betaalbare huisvesting en huur

nationale en regionale wet- en regelgeving, directe investeringen, kostensubsidies en aanzienlijke belastingvoordelen.

4) Tegengaan van financialisering van huisvesting

Financialisering manifesteert zich in alle woningmarkten. Het volkshuisvestingsbeleid is daardoor verschoven van overheden en woningcorporaties naar op winst gerichte financiële instellingen. We roepen op tot definancialisering van de huisvestingssector.

De toegang van bedrijven en bedrijfsfinanciering tot de Europese markten moet gereguleerd worden. De Europese Unie moet optreden om monopolievorming te voorkomen en de verkoop van openbare en betaalbare woningen tegen te gaan.

Een Europees register dat vastgoedtransacties transparant maakt is de eerste stap naar de-financialisering.

5) Aanpakken van korte termijn huurcontracten

Met korte termijn of “Short stay” huurcontracten worden woningen onttrokken van de reguliere woningvoorraad, ten koste van inwoners. De short stay verhuur is bedoeld om de winst van internationale verhuurplatforms te maximaliseren, maar kan de rechten van huurders in gevaar brengen en hele buurten ontwrichten. Het leidt tot problemen zoals ontheemding, toeristificatie en gentrificatie. Stedelijke planning, wetgeving en de respectieve nationale belastingstelsels moeten rekening houden met deze gevolgen en prioriteit geven aan de rechten van bewoners en hun toegang tot betaalbare huisvesting.

6) Herzien de EU-regels voor staatssteun: volkshuisvestingsbeleid als nationale bevoegdheid

De EU staatssteunregels voor diensten van algemeen economisch belang (DAEB) dwingen lidstaten om de toegang tot sociale en betaalbare huisvesting te beperken tot sociaal achtergestelde groepen. Het is belangrijk dat grote delen van de bevolking hier toegang toe krijgen. Om het aanbod van betaalbare huisvesting te vergroten, moet de DAEB-beschikking worden herzien⁴.

De volkshuisvestingssector bevindt zich op het kruispunt van talrijke beleidsdomeinen, zoals energie, milieu, klimaat, stedelijke ontwikkeling en sociale rechtvaardigheid. Hoewel coördinatie en overheidsfinanciering voor dit beleid essentieel is, blijft het volkshuisvestingsbeleid een nationale bevoegdheid en moet het op lokaal en regionaal niveau worden uitgevoerd.

⁴ https://ec.europa.eu/competition/state_aid/cases/197757/197757_1155868_173_2.pdf

7) Bevorder eigendom-neutrale huisvesting voor iedereen

Een eigendom-neutrale aanpak legt de nadruk op het aanbieden van geschikte huisvestingsalternatieven, ongeacht inkomen, leeftijd of geslacht. In plaats van zich vooral te richten op eigenwoningbezit, moet het huisvestingsbeleid prioriteit geven aan huisvesting voor iedereen.

8) Respecteer de rechten van huurders en garandeer transparantie in huurovereenkomsten

Huurders hebben rechten die bescherming verdienen. Het Europees Parlement moet zorgen voor transparante huurovereenkomsten in begrijpelijke taal en voor de mogelijkheid om oneerlijke voorwaarden aan te vechten. Huurders moeten gratis toegang hebben tot erkende juridische geschillen-instanties. Huurders hebben ook het recht om zich te organiseren en een eerlijke behandeling te eisen.

9) Bevorder een woonkosten neutrale aanpak van energie-efficiëntie in huisvesting

Energie-efficiëntie in de woningvoorraad is essentieel om de kosten van levensonderhoud te verlagen en klimaatverandering tegen te gaan. De Europese Unie wil een voortrekkersrol spelen in de wereldwijde omschakeling naar schone energie, en dit omvat ook energie-efficiënte huisvesting. Daarom moet de EU de financiële middelen bieden om dit doel te bereiken. Het is belangrijk om ervoor te zorgen dat de kosten van renovatie gelijk worden verdeeld en dat verschillen tussen sociale groepen worden uitgevlakt. Neutraliteit van woonkosten na renovatie (wat betekent dat huurverhogingen volledig worden gecompenseerd door een lagere energierekening) en sociale garanties voor huurders moeten een minimumvereiste zijn van alle energiewetgeving.

10) Een rechtvaardige energietransitie: gelijke toegang tot energie-efficiënte huisvesting

Gelijke toegang tot energie-efficiënte huisvesting moet een prioriteit zijn voor iedereen, ongeacht inkomen. Hoewel de EU een rechtvaardige overgang en energie-efficiëntiemaatregelen steunt, moet zij rekening houden met de verschillen in huisvestingsomstandigheden en energiesystemen tussen de lidstaten. Er moet EU-financiering beschikbaar worden gesteld om deze doelstelling te ondersteunen, vooral waar dat nodig is, hoewel respect voor het subsidiariteitsbeginsel essentieel blijft.

Samenvattend:

De International Union of Tenants (IUT) streeft naar een uitgebreide aanpak van het huisvestingsbeleid in Europa met de nadruk op betaalbaarheid van huisvesting en de

rechten van huurders. Door uiterlijk in 2030 een einde gemaakt te hebben aan de wooncrisis, door voldoende publieke, sociale en betaalbare huisvesting te bevorderen en huurders te beschermen, kan het Europees Parlement, samen met de EU-lidstaten en de verantwoordelijke huisvestingsinstellingen, zorgen voor betaalbare en veilige huisvesting voor alle burgers, wat de sociale cohesie en de welvaart op het hele continent zal versterken.