

'Duurzame financiering van het huisvestingsbeleid in tijden van crisis'

Brussel, 9 en 10 december 2013

Eindverklaring
10 december 2013

Een informele vergadering van de ministers van Huisvesting van de lidstaten van de Europese Unie (EU) vond plaats op 9 en 10 december 2013 in Brussel (België), op uitnodiging van de Belgische gewestministers bevoegd voor Huisvesting.

Het centrale thema van de vergadering van de ministers van Huisvesting luidde als volgt: 'Duurzame financiering van het huisvestingsbeleid in tijden van crisis'. Dit thema werd vanuit verschillende invalshoeken benaderd.

De ministers van Huisvesting drukken hun tevredenheid uit over de vruchtbare discussie en de deelname van de vertegenwoordigers van de EU-instellingen, evenals van de vertegenwoordigers van de organisaties die betrokken zijn bij de huisvestingssector op Europees niveau.

De ministers bedanken de drie Belgische gewesten, Vlaanderen, Wallonië en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, voor de organisatie van deze vergadering en voor de organisatie van een voorbereidende vergadering van al de algemeen directeuren van de lidstaten en van de focuspunten voor huisvesting, op 12 september 2013 in Brussel.

De ministers van Huisvesting,

- Gelet op het herziene Europees Sociaal Charter, in het bijzonder zijn artikelen 30 (over het recht op bescherming tegen armoede en sociale uitsluiting), 31 (over het recht op huisvesting) en 16 (over het recht van de familie op een sociale, juridische en economische bescherming);
- Gelet op het Charter van de fundamentele rechten van de Europese Unie, met name de artikelen 34 en 36;
- Gelet op het protocol 26 van het Verdrag betreffende de Werking van de Europese Unie over de diensten van algemeen belang;
- Gelet op eerdere conclusies van de informele bijeenkomsten van de EU-ministers van Huisvesting, en in het bijzonder op de verbintenissen die tijdens het Tsjechische voorzitterschap werden aangegaan tijdens de vergadering op 14-15 maart 2005 in Praag, evenals op die in het kader van het Franse EU-voorzitterschap tijdens de vergadering op 24 november 2008 in Marseille, evenals onder het Spaanse EU-voorzitterschap tijdens de vergadering op 21 juni 2010 in Toledo;
- Gelet op de resolutie van het Europees Parlement van 11 juni 2013 betreffende de sociale huisvesting (2012/2293, (INI));
- Gelet op de resolutie van het Europees Parlement voor een EU-strijd tegen de dakloosheid (P7_TA(2011)0383);
- Gelet op de (EU)-Verordening nr. 1175/2011 van het Europees parlement en de Raad van 16 november 2011 tot wijziging van Verordening (EG) nr. 1466/97 van de Raad met betrekking tot de versterking van het toezicht van de begrotingspositie en van het toezicht en de coördinatie van het economisch beleid;
- Gelet op de (EU)-Verordening nr. 1177/2011 van 8 november 2011 tot wijziging van de Verordening (EG) nr. 1467/97 over de bespoediging en verduidelijking van de tenuitvoerlegging van de procedure bij buitensporige tekorten;
- Gelet op de (EU)-Verordening nr. 1174/2011 van het Europees Parlement en de Raad van 16 november 2011 betreffende handhavingsmaatregelen voor de correctie van buitensporige macro-economische onevenwichtigheden in het eurogebied;
- Gelet op de (EU)-Verordening nr. 1174/2011 van het Europees Parlement en de Raad van 16 november 2011 betreffende de correctie van macro-economische onevenwichtigheden;
- Gelet op de richtlijn 2011/85/EU van de Raad van 8 november 2011 tot vaststelling van voorschriften voor de begrotingskaders van de lidstaten;
- Gelet op het "Social investment package" van de Europese Commissie van 20 februari 2013 en meer bepaald met mededeling(?) van de Europese Commissie "Towards Social

Investment for Growth and Cohesion" (2013/COMXXX) en de conclusies van de Raad van 20 en 21 juni 2013;

- Gelet op de conclusies van de rondetafelconferentie van de voor dakloosheid verantwoordelijke EU-ministers die in maart 2013 door het Ierse voorzitterschap werd georganiseerd;
- Gelet op het Groenboek van de Europese Commissie van 25 maart 2013 over de langetermijnfinanciering van de Europese economie;[http://europa.eu/rapid/press-release_IP-13-274_nl.htm]
- Gelet op het initiatiefadvies van het Comité van de Regio's van 11 oktober 2011 "Naar een Europese agenda voor sociale huisvesting" (CdR 71/2011);
- Gelet op het initiatiefadvies/initiatiefverslag van het Europees Economische en Sociaal Comité van 13 december 2012 over "Uitdagingen bij het definiëren van sociale huisvesting als dienst van algemeen economisch belang" (EESC 597/2012);
- Gelet op het Handvest van Leipzig betreffende duurzame Europese steden van 24 mei 2007;
- Gelet op het verslag van de Europese Commissie van oktober 2011 over de steden van morgen;
- Gelet op de verklaring van Istanbul over woonplaatsen voor mensen, verklaring uitgebracht tijdens de conferentie van de Verenigde Naties over woonplaatsen voor mensen (Habitat II), Istanbul, 3-14 juni 1996, en zijn "Habitat-programma" hernomen in de bijlage en in het bijzonder paragrafen 39-41;
- Ten slotte gelet op de conclusies van de economische commissie van de Verenigde Naties voor de ministeriële verklaring van Europa in 2000 en 2006 betreffende de strategie om een duurzame leefkwaliteit in de 21e eeuw in te voeren voor een duurzaam beheer van woningen en ruimten, goedgekeurd door de ministers tijdens hun zitting van 8 oktober 2013.

Nemen nota van:

- de diversiteit van bestaande wettelijke kaders bij de lidstaten en de EU-regelgeving inzake de diensten van algemeen belang;
- de onderlinge relaties tussen het beleid van de Europese Unie (EU) enerzijds, en het nationale huisvestingsbeleid van de lidstaten anderzijds, in het bijzonder inzake energie- en klimaatbeleid, structuur- en investeringsfondsen, steun van de lidstaten en de interne markt;
- de enorme inspanningen van de lidstaten en de Europese instellingen voor de versterking van de financiële stabiliteit en dus ook hun bijdrage aan de duurzame financiering van particuliere investeringen in vastgoed;
- de invloed van de versterkte Europese coördinatie van economisch beleid ("Europese Semester") op de nationale maatregelen inzake begroting, fiscaliteit en op de grote economische maatregelen die een impact kunnen hebben op het huisvestingsbeleid;
- de aanwezigheid van een indicator voor vastgoedprijzen in de balanced scorecard voor de vroegtijdige identificatie en de opvolging van macro-economische onevenwichtigheden binnen de EU, door de Europese Commissie;
- de aanbevelingen van de Europese Commissie uit haar jaaroverzichten van groeicijfers 2012 en 2013, die een directe of indirecte impact kunnen hebben op het gevoerde huisvestingsbeleid;
- de specifieke aanbevelingen per lidstaat van de Europese Commissie in het kader van het Europese Semester 2013, die in bepaalde gevallen de nationale huisvestingsbeleiden beogen;
- het initiatief van de lidstaten en van de Europese Commissie (DG REGIO) om de Stedelijke agenda te ontwikkelen in overeenstemming met de conclusies van de vergadering van de DGUD in Vilnius, Litouwen, november 2013, een van de meest belangrijke elementen uit deze agenda is het aanbod aan betaalbare woningen(I).

1

De voornaamste doelstellingen van de Stedelijke agenda zijn:

- stedelijke uitdagingen aankaarten die een impact hebben op de steden en de stedelijke gebieden in de lidstaten en die niet efficiënt aangekaart kunnen worden door de lidstaten,
- de rol van de steden versterken bij de implementatie/uitvoering van de Europa 2020-strategie.
- veiller à ce que les politiques sectorielles n'aient pas d'effets négatifs sur les objectifs globaux de développement urbain plus holistiques.

Verheugen zich:

- over de vooruitgang door Eurostat inzake de ontwikkeling van statistische tools voor huisvesting, wat betreft de kwaliteit en de betaalbaarheid van de huisvesting;
- over de toename van de leningen bij de Europese Investeringsbank en de Ontwikkelingsbank van de Raad van Europa op het vlak van duurzame huisvesting, sociale huisvesting en betaalbare huisvesting;
- dat de Europese Commissie rekening houdt met de rol van het huisvestingsbeleid in de ontwikkeling van een strategie tegen dakloosheid als onderdeel van het 'sociaal investeringsprogramma' op Europees niveau;
- de nakende evolutie van de regelgevingen inzake cohesiebeleid '2014-2020' dat de investeringen zal aanmoedigen ten voordele van energieprestatie en hernieuwbare energie in de huisvestingssector, evenals de sociale infrastructuur die bijdragen tot de nationale, gewestelijke en plaatselijke ontwikkeling of tot de geïntegreerde stedelijke ontwikkeling.

Benadrukken:

- de exclusieve bevoegdheden van de lidstaten inzake huisvestingsbeleid en het informele karakter van de vergaderingen van de ministers van Huisvesting;
- de juridische context van de gevoerde discussies die zuiver intergouvernementeel verlopen en gekenmerkt worden door een uitwisseling van ideeën en ervaringen en door een niet-bindend karakter voor de landen die zich in een dergelijke proces niet willen engageren;
- de sterke heterogeniteit van de nationale situatie als gevolg van de bijzonderheden van de verschillende soorten erfgoed, van de historische evoluties, van de culturele eigenaardigheden, van de funderingen en de oriënteringen van het gevoerde beleid, ... ;
- de verscheidenheid van de wettelijke en economische statussen van de voorgestelde diensten en activiteiten, van eenvoudige economische diensten tot de niet-economische diensten van de overheden;
- de diversiteit van de financieringsmodaliteiten van deze diensten en activiteiten binnen de lidstaten;
- het belang van de vastgoedmarkt voor de private en overheidsinvesteringen, maar ook voor de prestatie van de Europese economie in haar geheel;
- het feit dat de toegankelijkheid van een sociale of betaalbare woning niet noodzakelijk dient te worden gezien in een langetermijnperspectief, maar eveneens, in bepaalde gevallen, een middel kan zijn om efficiënt de mobiliteit van de burgers te vergemakkelijken (bv. in het kader van vormings- of scholingsprogramma's en tijdelijke jobs) ;
- het belang van de vernieuwing van het bestaande bestand, vooral met het oog op de verbetering van de energie-efficiëntie, de levenskwaliteit en de strijd tegen de klimaatverandering of ook om de uitgaven van de huurders te verlagen.

Stellen niettemin vast:

- dat de Commissie tijdens het 'Europese semester' de impact van de vastgoedsector op macro-economisch vlak in aanmerking neemt;
- dat de Eurobarometer-onderzoeken uitwijzen dat nagenoeg 28 miljoen Europeanen in onfatsoenlijke woningen leven en dat 58 miljoen mensen meer dan 40 % van hun inkomsten besteden aan huisvesting en aanverwante uitgaven, waaronder energiekosten;
- dat de toenemende uitsluiting en dakloosheid een reële uitdaging vormen, zoals ook blijkt uit het rapport van het Sociaal Beschermingscomité 2012. Deze uitdaging wordt nog complexer door de gevolgen van de crisis, die wegen op het nationale en het gewestelijke beleid tegen dakloosheid en onfatsoenlijke huisvesting. Het is essentieel om de kans te grijpen progressief een Europese strategie op te bouwen die aan die gemeenschappelijke sociale uitdaging het hoofd biedt;

- dat de moeilijke begrotings- en economische situaties in een aantal lidstaten van de EU een impact hebben op de duurzame financiering van het huisvestingsbeleid;
- en dat in die context een evenwicht moet worden gevonden tussen, enerzijds, de noodzaak om deze budgettaire situatie te consolideren en de financiële stabiliteit te versterken en, anderzijds, de uitwerking van beleidslijnen die focussen op de groei en de sociale inclusie.

De ministers erkennen:

- 1) dat het hebben van een behoorlijke woning een voorwaarde vormt voor een waardig en productief leven;
- 2) het belang op lange termijn van een woning:
 - a. als eerste levensbehoefte;
 - b. voor de sociale stabiliteit;
 - c. om de sociale vermenging te garanderen;
 - d. voor de sociaal-economische herlancering, die als anticyclisch economisch beleidsinstrument dient te worden gepromoot;
 - e. als financiële stabilisator;
 - f. voor de overgang naar een meer duurzame maatschappij die energiezuinig is.

Ze bevelen de lidstaten aan:

- 1) dat de huisvestingsbehoeften, zowel qua hoeveelheid als qua kwaliteit, worden behandeld op een werkelijk geïntegreerde wijze, rekening houdend met:
 - a. de demografische vooruitzichten, die onder meer rekeninghouden met de veroudering van de bevolking, de evolutie van de structuur van de gezinnen, de migratiefenomenen binnen en buiten Europa;
 - b. de sociale problemen, vooral de toegankelijkheid van betaalbare woningen die behoorlijk zijn en aangepast aan de meeste kwetsbaren, om sociale uitsluiting, dakloosheid en ruimtelijke segregatie te voorkomen.
 - c. de wenselijke interacties tussen het huisvestingsbeleid, het gezondheidsbeleid, het beleid inzake energie-efficiëntie en het duurzame mobiliteitsbeleid;
 - d. de groeiende rol die de steden in de komende decennia zullen moeten vervullen;
 - e. de onderzoeks- en ontwikkelingsprogramma's die moeten worden uitgebouwd voor de verbetering van de energieprestatie in woningen, de aanpasbaarheid van de woning, de efficiëntie van de materialen en van de technologieën, waarbij de kosten beheerst blijven;
 - f. de geraamde macro-economische impact, met name op het vlak van tewerkstelling², van evolutie van beroepscompetenties, van opleidingsbehoeften, taksen en belastingen voor de lidstaten, de gewesten en/of de plaatselijke besturen;
- 2) dat ze zich er in de mate van het mogelijke van vergewissen dat een grotere synergie tussen de geïntegreerde stedelijke ontwikkeling, het behoud van natuurlijke en landbouwruimten, de duurzame benadering van de huisvesting en de sociale cohesie worden aangemoedigd bij het gebruik van de structuur- en investeringsfondsen 2014-2020.

² rekening houdend met de brede waaier aan gecreëerde banen, van banen die relatief laag gekwalificeerd zijn tot zeer gekwalificeerde banen, in een groot aantal sectoren.

Ze vragen aan de Europese Commissie:

- 3) dat de opvolging van de vastgoedmarkten nog grondiger gebeurt zodat de crisissen beter worden voorkomen en dat de impact beter wordt ingeschat; ze vragen hiertoe dat wordt onderzocht of de momenteel weerhouden indicatoren dienen te worden verfijnd en uitgebreid, en dat de bevoegde overheden systematische statistische gegevens zouden gaan uitwisselen;
- 4) dat zij erop toeziet dat de impact van de voorzichtigheidsregels, aangenomen voor gereglementeerde bankinstellingen (Basel III) en voor de verzekeringsinstellingen (Solvabiliteit II) worden bestudeerd en geëvalueerd rekening houdend met de financiële noden op lange termijn voor het huisvestingsbeleid; de goede werking van de financiële markt op lange termijn inzake huisvesting vormt een sleutel-element voor de voortzetting van de uitbreiding van de betaalbare leefruimte binnen de Unie;
- 5) dat ze erop toeziet dat bijzondere aandacht wordt geschonken aan de regio's met grote woningvoorraden die te koop of leeg staan, of andere bijzondere uitdagingen, en dat vernieuwende antwoorden worden nagestreefd:
 - a. om de risico's te beperken dat er zich vervallen buurten zouden ontwikkelen;
 - b. en om de moeilijkheden van de lokale bevolking in aanmerking te nemen;
- 6) dat ze erop toeziet dat bijzondere aandacht wordt geschonken aan de regio's met een toenemende bevolking, waar een groot deel van die bevolking moeilijkheden ondervindt om toegang te hebben tot een waardige en betaalbare woning;
- 7) dat de strijd tegen dakloosheid en uitsluiting als gevolg van huisvesting een plaats krijgt op de Europese agenda:
 - a. om na te denken over een strategie binnen de EU op tegen dakloosheid en uitsluiting als gevolg van huisvesting te strijden;
 - b. om de oriënteringen te versterken zodat voorrang wordt gegeven aan beleidslijnen die zich focussen op huisvesting in antwoord op dakloosheid;
 - c. om de strijd tegen uitsluiting als gevolg van huisvesting en de strijd tegen armoede op de agenda te plaatsen.
- 8) dat de Commissie steun verschaft,
 - a zodat de informele vergaderingen van de huisvestingsministers kunnen worden herhaald; zodat
 - b de modaliteiten en de nieuwe financieringsmiddelen die de lidstaten hebben uitgewerkt om de bovengenoemde behoeften te voldoen, het voorwerp kunnen uitmaken van geregelde uitwisselingen en feedback bij gedeelde ervaringen;
 - c zodat de deskundigheid over financiële producten in verbande met de vastgoedmarkten kan worden gedeeld;
 - d zodat de rol van de Europese Investeringsbank op dat vlak, conform haar statutaire mandaat, ondersteund wordt en ontwikkeld wordt via gepaste instrumenten die dankzij fondsen kunnen worden bekomen of dankzij elk ander financieel product of middel (allerlei soorten leningen, garanties, eigen fondsen, enz.). In een financiële mogelijks complexe context op lange termijn is de Europese Investeringsbank een grote actor voor de mobilisering van private of openbare fondsen die op grond van duidelijke opgestelde criteria de ontwikkeling van een duurzaam en betaalbaar woningaanbod kan steunen, maar die ook steun kan bieden aan de renovatie en de herontwikkeling van het bestaande bestand, om het comfort ervan, de energieprestatie, de architecturale kwaliteit en de stedenbouwkundige integratie te vergroten.
- 9) om rekening te houden met de interactie tussen de regels van staatssteun en de steun door een adequaat woningbeleid, en om met de lidstaten samen te werken om oplossingen veilig te stellen.

