



## **Prioritats de la IUT per al Parlament Europeu 2019-2024**

Aquest any, en escollir el proper Parlament Europeu, podrem triar una Europa social, pacífica i unida, una societat oberta i de progrés per a tots, des de l'esperit de solidaritat. La Unió Europea ha proporcionat a la ciutadania una Europa lliure, democràtica i el període més llarg de pau en la història. Quan els moviments migratoris no són acompanyats per la provisió d'un habitatge assequible, agreugen l'escassetat de pisos a les àrees metropolitanes europees. Els moviments nacionalistes utilitzen aquesta situació per incitar l'odi contra els immigrants i per lluitar contra la integració i la unificació europea en les pròximes eleccions europees. La promoció de l'abastament d'un habitatge assequible no és només una política social imperativa, sinó una mesura per combatre la xenofòbia i el nacionalisme. L'habitatge és una de les qüestions claus per a l'estat del benestar de totes les persones. Per tant, la IUT defensa unes millors polítiques d'habitatge en una Europa més social.

### **L'habitatge és un dret fonamental**

Gairebé un terç dels ciutadans de la UE viuen de lloguer i les lleis que el regulen afecten diàriament a un gran nombre de ciutadans. Per tal de proporcionar un escenari propici per als inquilins, és crucial que l'Eurocambra assegurï uns lloguers assequibles.

Amb l'adopció del Tractat de Lisboa en 2009, la Carta de Drets Fonamentals de la UE va passar a ser un Tractat de normes primàries de la UE. Així, la Unió Europea està obligada a assegurar que les preocupacions socials siguin considerades en els seus procediments legislatius. Per combatre la pobresa i l'exclusió social, segons l'Article 34 de la Carta, la Unió reconeix i respecta el dret a un habitatge social i a l'assistència per assegurar-la a aquelles persones que no tenen prou recursos. Aquesta obligació no només se cenyeix a les lleis europees, sinó també a les pràctiques i lleis nacionals.

Tothom hauria de tenir un habitatge digne i assequible.

### **Les polítiques neutrals són crucials**

Des del 2008, amb l'Euro-crisi, diversos Estats membres de la UE, han aplicat unes mesures d'austeritat que han exacerbat l'exclusió i la falta d'habitatge. Quan els governs van retirar el seu suport a l'habitatge social i assequible, durant diverses dècades les inversions han disminuït considerablement en tots els Estats membres de la UE. Pel que fa als compromisos que es van adoptar en el marc de l'Europa 2020, la UE ha fracassat en el seu objectiu de treure de la pobresa i de l'exclusió social a milions de ciutadans. Els Estats membres han retirat el seu suport als habitatges de lloguer social i assequible, el que ha provocat l'oblit de grans segments de la societat. En canvi, l'enfocament ha estat promoure l'habitatge de propietat per tots els mitjans. En lloc de promoure un model basat en la propietat, una posició neutral, expressada a través de polítiques públiques, requisits financers i incentius fiscals justos podria aconseguir una àmplia

disponibilitat d'alternatives d'habitatge adequades independentment dels ingressos, l'edat o el gènere dels inquilins.

L'objectiu de les polítiques ha de ser habitatge per a tothom, no habitatge de propietat per a tothom.

### **La política d'habitatge és una competència nacional**

Les normes vigents en l'actualitat de la UE sobre les ajudes estatals, en particular l'acord 11 de la Decisió de la Comissió, referit a fer complir les normes del mercat únic en el sector de l'habitatge, obliguen els Estats membres a limitar l'accés a l'habitatge social i assequible únicament als grups socialment desfavorits, mentre que les necessitats d'altres grups necessitats han estat descuidades en gran mesura. Aquesta aplicació de la legislació nega el fet que les alternatives d'habitatge no estiguin disponibles per als grups de rendes baixes i mitjanes causa de possibles caigudes del mercat en el sector de l'habitatge.

Així doncs, definir la funció i l'objectiu de l'habitatge social i assequible és una tasca que ha de seguir sent competència exclusiva dels Estats membres de la UE, inclòs l'establiment de criteris per a l'assignació d'habitatge social i assequible a les persones necessitades.

Com a resultat de la legislació aplicable sobre ajudes estatals, la UE i els estats membres de l'AELC (Acord Europeu de Lliure Comerç) no han de trobar-se amb alternatives limitants quan lluiten contra la segregació, la formació de guetos i la promoció de la cohesió social i la pluralitat urbana. Una àmplia diversitat d'habitatges socials i assequibles ha de ser dictada per les necessitats locals i regionals. L'habitatge social i assequible ha de ser viable per a gran part de la població, no només per a un grup limitat. Així doncs, les normes relatives als serveis d'interès econòmic general (SIEG) s'han d'adaptar en conseqüència.

La subsidiarietat s'ha d'aplicar estrictament en el sector de l'habitatge.

### **Els drets dels arrendataris com a consumidors han de ser protegits**

La necessitat d'habitatge és una de les necessitats humanes més bàsiques. Els drets dels inquilins com a consumidors en el mercat de l'habitatge han d'estar en el centre d'una bona política d'habitatge, ja que són la part més feble. En conseqüència, els inquilins no han d'estar subjectes a una protecció més dèbil que els consumidors d'altres béns i serveis que s'ofereixen. Ja que l'habitatge és una necessitat crucial, als inquilins no se'ls ha de negar els mateixos drets per a exigir acords redactats en un llenguatge transparent, clar i intel·ligible com qualsevol altre contracte dels consumidors. Els inquilins també han de tenir el dret a sol·licitar que els termes contractuals siguin transparents i intel·ligibles, de manera que un consumidor mitjà i ben informat pugui entendre'ls. Els inquilins també han de tenir dret a impugnar termes que són: injustos, escrits en lletra petita o escrits en un llenguatge intel·ligible.

El Tractat Europeu per als Drets Humans (CEDH) en l'article 11 enumera la llibertat sindical com un dret humà. La Unió Europea considera aquests drets i llibertats com a drets fonamentals. D'acord amb el CEDH, els inquilins tenen la llibertat d'associació i organització. Malgrat aquests drets humans fonamentals, molts inquilins troben una forta resistència a organitzar-se en associacions de llogaters i exigir drets de negociació col·lectiva. El Parlament Europeu ha de donar suport i promoure activament els drets dels consumidors a un tracte just en el mercat de l'habitatge, així com a influir en les condicions de l'habitatge, inclosos els seus barris.

L'ús indegut de plataformes internacionals de lloguer a curt termini amb fins purament comercials posa en perill els drets dels inquilins en regions i ciutats turístiques. La planificació urbana i la

legislació aplicable ha de respectar-se en l'economia compartida per evitar la "turistificació" i la sobreexplotació dels centres de les ciutats a costa dels residents.

Els llogaters són consumidors en el mercat de l'habitatge i han de gaudir d'una forta protecció en relació amb els seus drets com a consumidors.

### **L'eficiència energètica és una part important per a les bones condicions de l'habitatge**

El cost de l'energia representa una part substancial del cost de vida per a moltes llars. Alhora, per una multitud de raons, s'ha de reduir el consum d'energia. En presentar el Paquet d'Hivern per a l'Energia, la Comissió va declarar que la UE no només vol adaptar la transició global cap a energies netes, sinó també liderar aquesta transició. Necessitem eficiència energètica i energia renovable per aturar el canvi climàtic, augmentar la seguretat del subministrament a Europa i reduir la necessitat d'importar gas. Resoldre aquests problemes contribuiria a millorar la qualitat de l'aire i proporcionaria als europeus llars més saludables i econòmics. No obstant això, les despeses i les càrregues relacionades amb les renovacions d'habitatges residencials basades en paràmetres d'eficiència energètica també s'han de distribuir de manera equitativa per contrarestar les diferències entre els grups socials.

Actualment, el gran desafiament és permetre l'accés equitatiu a habitatges d'eficiència energètica, no només per als que poden pagar-les, sinó també per als que no poden. Atès que la UE promou mesures d'eficiència energètica, també s'ha de tenir en compte que les condicions de l'habitatge i els sistemes energètics difereixen molt entre els estats membres de la UE i que els detalls es resolen millor en cada Estat membre.

L'habitatge energèticament eficient ens concerneix a tots. Tot i que la subsidiarietat ha d'aplicar-se estrictament en el sector energètic, el finançament de la UE ha d'estar disponible quan sigui necessari.

**La Unió Internacional de Llogaters (IUT)** és una organització paraigua no governamental sense ànim de lucre per a organitzacions globals d'inquilins. Va ser fundada el 1926 a Zúrich, Suïssa. Des de 1956, la seva oficina central ha estat a Estocolm, Suècia, amb una oficina d'enllaç a la UE a Brussel·les des de 2008. L'organització està formada per 72 organitzacions nacionals i regionals de llogaters a 47 països i es finança a través de quotes de membres .

El propòsit de les IUT és:

- promoure l'intercanvi d'informació i coneixement entre els seus membres,
- salvaguardar els interessos dels llogaters i promoure habitatges de lloguer dignes i assequibles a tot el món. La IUT és una organització política no partidista, que treballa en línies democràtiques.

IUT considera que l'habitatge és un dret humà fonamental en totes les societats. Les necessitats d'habitatge han d'abordar-se a nivell local, nacional i internacional. Un habitatge assequible i sòlid és una de les salvaguardes per a la pau i la seguretat, un pilar fonamental en totes les societats democràtiques i necessària per a la mobilitat laboral. La manca d'habitatge assequible i la falta d'habitatge són ingredients importants en l'exclusió social.

[www.iut.nu](http://www.iut.nu)

\*\*\*



## **Prioridades de la IUT para el Parlamento Europeo 2019-2024**

Este año, al escoger el próximo Parlamento Europeo, podremos elegir una Europa social, pacífica y unida, una sociedad abierta y de progreso para todos desde el espíritu de solidaridad. La Unión europea ha proporcionado a la ciudadanía una Europa libre, democrática y el periodo más largo de paz en la historia. Cuando los movimientos migratorios no son acompañados por la provisión de una vivienda asequible, agravan la escasez de residencias en las áreas metropolitanas europeas. Los movimientos nacionalistas utilizan esta situación para incitar el odio contra los inmigrantes y para luchar contra la integración y la unificación europea en las próximas elecciones europeas. La promoción del abastecimiento de una vivienda asequible no es sólo una política social imperativa, sino una medida para combatir la xenofobia y el nacionalismo. La vivienda es una de las cuestiones claves para el estado del bienestar de todas las personas. Por tanto, la IUT defiende unas mejores políticas de vivienda en una Europa más social.

### **La vivienda es un derecho fundamental**

Casi un tercio de los ciudadanos de la UE viven de alquiler y las leyes que lo regulan afectan diariamente a un gran número de ciudadanos. Para proporcionar un escenario propicio para los inquilinos, es crucial que la Eurocámara asegure unos alquileres asequibles.

Con la adopción del Tratado de Lisboa en 2009, la Carta de los Derechos Fundamentales de la UE pasó a ser un Tratado de normas primarias de la UE. Así, la Unión Europea está obligada a asegurar que las preocupaciones sociales sean consideradas en sus procedimientos legislativos. Para combatir la pobreza y la exclusión social, según el Artículo 34 de la Carta, la Unión reconoce y respeta el derecho a una vivienda social y a la asistencia para asegurarla a aquellas personas que carecen de suficientes recursos. Esta obligación no sólo se ciñe a las leyes europeas, sino también a las prácticas y leyes nacionales.

Todo el mundo tendría que tener una vivienda asequible y digna.

### **Las políticas neutrales son cruciales**

Des del 2008, con la Euro-crisis, varios Estados miembros de la UE han aplicado unas medidas de austeridad que han exacerbado la exclusión y la falta de vivienda. Cuando los gobiernos retiraron sus ayudas a la vivienda social y asequible, durante varias décadas las inversiones han disminuido considerablemente en todos los Estados miembros de la UE. En cuanto a los compromisos que se adoptaron en el marco de la Europa 2020, la UE ha fracasado en su objetivo de rescatar de la pobreza y de la exclusión social a millones de ciudadanos. Los Estados miembros han retirado su apoyo a las viviendas de alquiler social y asequible, lo que ha provocado el descuido de grandes segmentos de la sociedad. En cambio, el enfoque ha sido promover la vivienda de propiedad por todos los medios. En lugar de promover un modelo basado en la propiedad, una postura neutral, expresada a través de políticas públicas, requisitos financieros e incentivos fiscales justos podría lograr una amplia disponibilidad de alternativas de vivienda adecuadas independientemente de los ingresos, la edad o el género de los inquilinos.

El objetivo de las políticas de vivienda debe ser vivienda para todos, no vivienda de propiedad para todos.

### **La política de vivienda es una competencia nacional**

Las normas vigentes en la actualidad de la UE sobre las ayudas estatales, en particular el Acuerdo 11 de la Decisión de la Comisión, referido a hacer cumplir las normas del mercado único en el sector de la vivienda, obligan a los Estados miembros a limitar el acceso a la vivienda social y asequible únicamente a los grupos socialmente desfavorecidos, mientras que las necesidades de otros grupos necesitados han sido descuidadas en gran medida. Dicha aplicación de la legislación niega el hecho de que las alternativas de vivienda no estén disponibles para los grupos de rentas bajas y medias debido a posibles caídas del mercado en dicho sector.

En consecuencia, definir la función y el objetivo de la vivienda social y asequible es una tarea que debe seguir siendo competencia exclusiva de los Estados miembros de la UE, incluido el establecimiento de criterios para la asignación de vivienda social y asequible a las personas necesitadas.

La UE y los Estados miembros de la AELC (Acuerdo Europeo de Libre Comercio) no deben, como resultado de la legislación aplicable sobre ayudas estatales, encontrarse con alternativas limitantes cuando luchan contra la segregación, la formación de guetos y la promoción de la cohesión social y la pluralidad urbana. Una amplia diversidad de viviendas sociales y asequibles debe ser dictada por las necesidades locales y regionales. La vivienda social y asequible debe ser viable para gran parte de la población, no sólo para un grupo limitado. Así pues, las normas relativas a los servicios de interés económico general (SIEG) deben adaptarse en consecuencia.

La subsidiariedad debe aplicarse estrictamente en el sector de la vivienda.

### **Los derechos de los arrendatarios como consumidores deben ser protegidos**

La necesidad de vivienda es una de las necesidades humanas más básicas. Los derechos de los inquilinos como consumidores en el mercado de la vivienda deben estar en el centro de una buena política de vivienda, ya que son la parte más débil. Los inquilinos no deben estar sujetos a una protección más débil que los consumidores de otros bienes y servicios que se ofrecen. Ya que la vivienda es una necesidad crucial, a los inquilinos no se les debe negar los mismos derechos para exigir acuerdos redactados en un lenguaje transparente, claro e inteligible como cualquier otro contrato de los consumidores. Los inquilinos también deben tener el derecho a solicitar que los términos contractuales sean inteligibles, de manera que un consumidor medio y bien informado pueda entenderlos. Los inquilinos también deben tener derecho a impugnar términos que son: injustos, escritos en letra pequeña o escritos en un lenguaje confuso.

El Tratado Europeo para los Derechos Humanos (CEDH) en el artículo 11 enumera la libertad sindical como un derecho humano. La Unión Europea considera estos derechos y libertades como derechos fundamentales. De acuerdo con el CEDH, los inquilinos tienen la libertad de asociación y organización. A pesar de estos derechos fundamentales, muchos inquilinos encuentran una fuerte resistencia a organizarse en asociaciones de inquilinos y exigir derechos de negociación colectiva. El Parlamento Europeo debe apoyar y promover activamente los derechos de los consumidores a un trato justo en el mercado de la vivienda, así como a influir en las condiciones de la vivienda, incluidos sus barrios.

El uso indebido de plataformas internacionales de alquiler a corto plazo con fines puramente comerciales pone en peligro los derechos de los inquilinos en regiones y ciudades turísticas. La planificación urbana y la legislación aplicable debe respetarse en la economía compartida para

evitar la "turistificación" y la sobreexplotación de los centros de las ciudades a expensas de los residentes.

Los inquilinos son consumidores en el mercado de la vivienda y deben disfrutar de una fuerte protección en relación con sus derechos como consumidores.

### **La eficiencia energética es una parte importante para unas buenas condiciones de la vivienda**

El coste de la energía representa una parte sustancial del coste de vida para muchos hogares. Al mismo tiempo y por una multitud de razones, se debe reducir el consumo de energía. Al presentar el Paquete de Invierno para la Energía, la Comisión declaró que la UE no sólo quiere adaptar la transición global hacia energías limpias, sino también liderar esta transición. Necesitamos eficiencia energética y energía renovable para detener el cambio climático, aumentar la seguridad del suministro en Europa y reducir la necesidad de importar gas. Resolver estos problemas contribuiría a mejorar la calidad del aire y proporcionaría a los europeos hogares más saludables y económicos. Sin embargo, los gastos y las cargas relacionadas con las renovaciones de viviendas residenciales basadas en parámetros de eficiencia energética también deben distribuirse de manera equitativa para contrarrestar las diferencias entre los grupos sociales.

Actualmente, el gran desafío es permitir el acceso equitativo a viviendas de eficiencia energética, no sólo para quienes pueden pagarlas, sino también para quienes no pueden. Dado que la UE promueve medidas de eficiencia energética, también se debe tener en cuenta que las condiciones de la vivienda y los sistemas energéticos difieren mucho entre los Estados miembros de la UE y que los detalles se resuelven mejor en cada Estado miembro.

La vivienda energéticamente eficiente nos concierne a todos. Aunque la subsidiariedad debe aplicarse estrictamente en el sector energético, la financiación de la UE debe estar disponible cuando sea necesario.

**La Unión Internacional de Inquilinos (IUT)** es una organización paraguas no gubernamental sin fines de lucro para organizaciones globales de inquilinos. Fue fundada en 1926 en Zürich, Suiza. Desde 1956, su oficina central ha estado en Estocolmo, Suecia, con una oficina de enlace en la UE en Bruselas desde 2008. La organización está formada por 72 organizaciones nacionales y regionales de inquilinos en 47 países y se financia a través de cuotas de membresía.

El propósito de las IUT es:

- promover el intercambio de información y conocimiento entre sus miembros,
- salvaguardar los intereses de los inquilinos y promover viviendas de alquiler dignas y asequibles en todo el mundo. La IUT es una organización política no partidista, que trabaja en líneas democráticas.

IUT considera que la vivienda es un derecho humano fundamental en todas las sociedades. Las necesidades de vivienda deben abordarse a nivel local, nacional e internacional. Una vivienda asequible y sólida es una de las salvaguardas para la paz y la seguridad, un pilar fundamental en todas las sociedades democráticas y necesaria para la movilidad laboral. La falta de vivienda asequible y la falta de vivienda son ingredientes importantes en la exclusión social.

[www.iut.nu](http://www.iut.nu)

\*\*\*