C/2025/771

11.2.2025

Det Europæiske Økonomiske og Sociale Udvalgs udtalelse

Socialt boligbyggeri i EU – anstændige, bæredygtige og økonomisk overkommelige boliger

(initiativudtalelse)

(C/2025/771)

Ordfører: **Thomas KATTNIG**

Medordfører: **Rudolf KOLBE**

Rådgiver	Thomas RITT (rådgiver for ordføreren))
Plenarforsamlingens beslutning	15.2.2024
Retsgrundlag	Forretningsordenens artikel 52, stk. 2 Initiativudtalelse
Kompetence	Sektionen for Transport, Energi, Infrastruktur og Informationssamfundet
Vedtaget i sektionen	14.11.2024
Vedtaget på plenarforsamlingen	5.12.2024
Plenarforsamling nr.	592
Resultat af afstemningen (for/imod/hverken for eller imod)	134/5/13

1. Konklusioner og anbefalinger

1.1. Det Europæiske Økonomiske og Sociale Udvalg (EØSU) mener, at markedet har svigtet, når det gælder boliger. Det skal der rettes op på ved at forbedre rammebetingelserne som f.eks. data, koordinering, godkendelsesprocedurer og reglerne for den fysiske planlægning, indføre en grundlæggende ret til en bolig, tilvejebringe tilstrækkelig finansiering, implementere en »bolig først«-strategi for hjemløse ([1]) og fokusere mere på unges behov og på bæredygtighed.

1.2. Efter EØSU's opfattelse kan EU's boligpolitik kun fungere, hvis den bygger på solid data. Det er derfor nødvendigt på EU-niveau at etablere og perfektionere et statistisk værktøj, som indeholder alle de væsentlige og operationelle elementer, der skal til for at udvikle, gennemføre og overvåge boligpolitikker som beskrevet i punkt 3.6.

1.3. EØSU glæder sig over, at der er blevet udnævnt en ny boligkommissær. Kommissæren bør bistås af en ekspertgruppe med bl.a. repræsentanter for EØSU og Det Europæiske Regionsudvalg (RU). Desuden beder EØSU om at blive inddraget som observatør eller rådgiver i arbejdet i det boligudvalg, som Europa-Parlamentet har planer om at oprette.

1.4. EØSU opfordrer Kommissionen til at anerkende sociale boliger som et vigtigt og lovende redskab i aktive boligpolitikker. På mellemlang sigt bør den grundlæggende ret til en økonomisk overkommelig, tilgængelig og anstændig bolig for alle forankres i EU's primære ret. Man bør gå bort fra den nuværende tankegang, hvorefter boligpolitik kun

([1]) https://housingfirsteurope.eu/wp-content/uploads/2021/12/HFG_guide-en.pdf.

opfattes som et program for husstande med de laveste indkomster, og statsstøttelovgivningen bør tilpasses i overensstemmelse med dette og med reguleringen af tjenesteydelser af almen økonomisk interesse. Handicapdimensionen bør indarbejdes i alle boligprogrammer for at sikre, at boliger ikke kun er økonomisk overkommelige og bæredygtige, men også tilgængelige for alle. Endvidere bør der medtages boligindikatorer i de nationale reformprogrammer og i stabilitets-/konvergensprogrammerne.

1.5. EØSU opfordrer Kommissionen til at udarbejde en handlingsplan med kort- og mellemlangsigtede foranstaltninger med henblik på at håndhæve den grundlæggende ret til en bolig og koordinere og gennemføre de nationale og europæiske offentlige boliginvesteringsplaner.

1.6. De nationale og lokale myndigheder bør øge deres finansiering af socialt boligbyggeri og forenkle adgangen til midlerne. EØSU bifalder den planlagte fælleseuropæiske investeringsplatform for økonomisk overkommelige, tilgængelige og bæredygtige boliger. Desuden bør ejendomsudviklere af almennyttige boliger, andelsforeninger og lokale myndigheder kunne opnå langfristede lån med en rente på 0 % via denne platform eller direkte fra Den Europæiske Investeringsbank.

1.7. EØSU erkender, at boligkrisen bl.a. skyldes et utilstrækkeligt udbud af bæredygtige og økonomisk overkommelige boliger, der svarer til behovet. Det er derfor nødvendigt at anvende alle tænkelige midler til at øge mængden af boliger, der er til salg eller leje. Dette kræver, at alle aktører er med, både i den private og offentlige boligsektor.

1.8. EØSU opfordrer Kommissionen til at støtte medlemsstaterne ved i det relevante omfang at udstikke anbefalinger til dem og indføre en værktøjskasse for at forhindre, at huslejestigninger løber løbsk, med bl.a. lovbestemte huslejelofter, en afgift på boliger, der står tomme, skatteincitamenter til at renovere tomme boliger med henblik på at leje dem ud, flere sociale boliger, begrænsninger for tilladelser til korttidsudlejning osv.

1.9. EØSU mener, at der bør være flere muligheder for langsigtede investeringer i social infrastruktur, og at offentlige investeringer i tilgængelige og økonomisk overkommelige boliger ikke bør være underlagt gældsreglerne i stabilitets- og vækstpagtens finanspolitiske bestemmelser.

1.10. Støtte til boliger skal primært gå til ombygninger og renoveringer frem for nybyggeri og fremme klimaneutrale og ressourceeffektive byggemetoder, kollektive boliger og alternative tilgange til mobilitet, der forbedrer borgernes livskvalitet.

1.11. EØSU efterlyser en handlingsplan, der specifikt fokuserer på at forbedre unges adgang til økonomisk overkommelige boliger.

2. **Baggrund**

2.1. EØSU har i årevis haft fokus på spørgsmålet om økonomisk overkommelige sociale boliger og gør opmærksomhed på, at der hos europæerne er en stigende bekymring over tilgængeligheden af og adgangen til bæredygtige og anstændige boliger ([2]). Ligeledes opfordrer forfatterne til rapporten fra taskforcen på højt plan om investeringer i social infrastruktur i Europa til investeringer i social infrastruktur som økonomisk overkommelige boliger. EØSU fortsætter derfor sit arbejde for at få udarbejdet en europæisk handlingsplan for boliger.

2.2. Kompetencefordelingen mellem EU og medlemsstaterne inden for socialt boligbyggeri er kompleks og i høj grad kendetegnet ved subsidiaritet. I princippet henhører opførelse og udlejning af boliger under de enkelte medlemsstaters selvstændige lovgivningskompetencer. Dette kommer til udtryk i de mange forskellige forvaltningsmæssige og boligpolitiske løsninger i medlemsstaterne, der er skræddersyet til de specifikke lokale behov og forhold med den demografiske udvikling og de sociale udfordringer in mente. Samtidig øver Kommissionen indflydelse gennem EU's konkurrencelovgivning og undtagelserne deri (lov om social statsstøtte, tjenesteydelser af almen økonomisk interesse) og fastsætter en lovramme.

([2]) Se f.eks. følgende udtalelser: EUT C 275 af 18.7.2022, s. 73, EUT C 155 af 30.4.2021, s. 73, EUT C 429 af 11.12.2020, s. 93, EUT C 290 af 29.7.2022, s. 114.

2.3. Adgang til økonomisk overkommelige, egnede, bæredygtige, tilgængelige, inklusive og modstandsdygtige boliger er både et socialt behov og en social rettighed. Det er et af de centrale principper i den europæiske søjle for sociale rettigheder og i overensstemmelse med FN's 2030-dagsorden for bæredygtig udvikling, FN's Genèvecharter om bæredygtige boliger, FN's handicapkonvention og Den Europæiske Unions charter om grundlæggende rettigheder. Denne ret er imidlertid ved at blive undergravet af flere nylige kriser.

2.4. I EU er huslejerne og boligpriserne steget til et godt stykke over den gennemsnitlige disponible indkomst i de seneste to årtier. De europæiske sparepolitikker i kølvandet på den finansielle og økonomiske krise i 2008 og de deraf følgende nedskæringer i den offentlig støtte og de offentlige investeringer har samlet set gjort det yderst vanskeligt for de nationale, regionale og lokale myndigheder at skabe grundlag for flere økonomisk overkommelige, anstændige boliger og renovere og udvide den nuværende boligmasse. Det har ført til et fald i antallet af økonomisk overkommelige boliger i Europa ([3]). Samtidig er realkreditrenten steget kraftigt siden 2022, mens byggeomkostningerne har været stigende siden 2020 ([4]). Begge forhold har gjort det overordentligt vanskeligt at opføre nye boliger til overkommelige priser. Oveni denne udvikling kommer, at velhavende udlændinge opkøber ejendomme i attraktive områder som sekundære boliger, og at korttidsudlejning bliver stadig mere udbredt med den konsekvens, at de pågældende ejendomme ikke længere indgår i boligudbuddet til lokalbefolkningen. Generelt er alt for dyre boliger et problem i alle medlemsstater, selv om de specifikke udfordringer måske er forskellige.

2.5. I 2022 lå andelen af husstande i EU med for høje boligudgifter ([5]) på10,6 % af befolkningen i byerne og 6,6 % af befolkningen i landdistrikterne. Især for private lejere ligger boligudgifterne over gennemsnittet.

2.6. På ti år steg den nominelle ejendomsformue i alle større europæiske byer med 30,9 % og toppede i EU-landene som følge af »finansialiseringen af boliger« ([6]). I mange medlemsstater er denne tendens endnu mere ekstrem (f.eks. en stigning på 66 % i Østrig siden 2014). Bundtning, securitisering og salg af realkreditlån var en væsentlig årsag til finanskrisen i 2008 ([7]). Derefter fulgte der fra og med 2012 perioder med lav rente og nulrente, som gav et kraftigt incitament til at investere i boliger i mange lande. Den omfattende kanalisering af finansielle aktiver ind i ejendomsinvesteringer har udløst kraftige stigninger i grund- og boligpriserne. Samtidig er boliger ofte blevet konverteret til værdipapirer, aktier og obligationer, hvilket har ført til globalisering af fast ejendom og ejerskab, hvor fast ejendom konverteres til finansielle aktiver, og ejerforholdet bliver mindre tydeligt. Ifølge rapporten *Financialization in 13 cities* er den høje grad af elastisk pengeskabelse kombineret med et begrænset udbud af grunde kernen i denne krise.

2.7. For at tilvejebringe tilstrækkeligt mange økonomisk overkommelige, tilgængelige og bæredygtige boliger kræver det en aktiv boligpolitik i EU, som sikrer, at der afsættes arealer til boliger. Det er i den henseende helt afgørende, at den almennyttige boligsektor har adgang til grunde til overkommelige priser via aktiv forvaltning og en social jord- og renoveringspolitik.

2.8. Grundpriserne udgør 80 % af stigningen i boligpriserne mellem 1950 og 2012 ([8]). Dette gør det umuligt i tilstrækkelig grad at udvide udbuddet af økonomisk overkommelige boliger til husstande i de to laveste indkomstkvintiler. Der skal udvikles passende kontrolforanstaltninger for at sikre, at en vis arealandel afsættes til almennyttige boliger f.eks. via planlægningslovgivning.

2.9. De strukturelle problemer, der er beskrevet i de foregående afsnit, er blevet yderligere forværret af udviklingen på kort sigt. Byggeomkostningerne er steget væsentligt på grund af problemer i forsyningskæderne, klimalovgivning og højere energipriser (Ruslands krig mod Ukraine), samtidig med at urbaniseringen fortsætter.

([3]) https://economy-finance.ec.europa.eu/publications/boosting-investment-social-infrastructure-europe_en.
([4]) https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Construction_producer_price_and_construction_cost_indices_overview.
([5]) Den procentdel af befolkningen, der bor i husstande med boligudgifter, der overstiger 40 % af indkomsten.
([6]) https://www.lse.ac.uk/geography-and-environment/research/lse-london/documents/Reports/Rapport-Financialization-Samlet-05.06.pdf.
([7]) https://extranet.greens-efa-service.eu/public/media/file/1/7461.
([8]) https://www.aeaweb.org/articles?id=10.1257/aer.20150501.

2.10. Alt for dyre boliger holder dele af befolkningen ude af boligmarkedet, og konsekvensen er usikre boligforhold, problematiske boligudgifter og boligmangel. Disse problemer er skadelige for folks sundhed og trivsel, bidrager til ulige levevilkår og muligheder (især for kvinder, børn og unge) og fører til højere sundhedsudgifter, lavere produktivitet og miljøskader og har negative virkninger for økonomien som følge af den nedsatte købekraft. De bidrager endvidere til mangel på arbejdskraft inden for væsentlige tjenester i geografiske områder, hvor boligudgifterne er høje i forhold til indkomsten. De højere boligudgifter er også et økonomisk problem. Lavere rådighedsbeløb mindsker købekraften og privatforbruget.

2.11. En bæredygtig og omkostningseffektiv byggesektor kræver en prissætning baseret på reelle omkostninger, hvor projektudgifterne omfatter vedligeholdelses- og livscyklusomkostningerne og miljøskader såsom CO_2-aftryk.

2.12. Enrico Letta anfører i sin rapport om fremtiden for EU's indre marked, at stigende boligpriser udgør en trussel mod borgernes grundlæggende frihedsrettigheder. Selv om boligområdet ikke er en EU-kompetence, udgør disse tendenser en risiko for et velfungerende indre marked.

2.13. I rapporten opfordres der derfor bl.a. til en revision af, hvad der forstås ved socialt boligbyggeri i betragtning 11 i afgørelse 2012/21/EU. Begrebet er for snævert og giver ikke de nationale myndigheder den fleksibilitet, der er nødvendig for at gennemføre en hensigtsmæssig boligpolitik. I rapporten foreslås det endvidere at nedsætte en EU-taskforce om økonomisk overkommelige boliger.

3. **Generelle bemærkninger**

Markedssvigt på boligområdet

3.1. EØSU mener, at markedet har svigtet, når det gælder boliger. Det skal der rettes op på ved at forbedre rammebetingelserne som f.eks. data, koordinering, godkendelsesprocedurer og reglerne for den fysiske planlægning, indføre en grundlæggende ret til en bolig, tilvejebringe tilstrækkelig finansiering, implementere »bolig først«-tilgangen for hjemløse ([9]) som et vejledende princip og fokusere mere på unges behov og på bæredygtighed.

3.2. Markedssvigtet betyder, at der er behov for et nyt boligpolitisk paradigme på EU-niveau. En boligpolitik for et bredt udsnit af befolkningen er af almen økonomisk interesse. Man bør gå bort fra den nuværende tankegang, hvorefter boligpolitik kun opfattes som et program for husstande med de laveste indkomster, og statsstøttelovgivningen bør tilpasses i overensstemmelse med dette og med reguleringen af tjenesteydelser af almen økonomisk interesse.

3.3. Udviklingen af nye partnerskaber og strukturer som f.eks. programmer for andelsboliger, sociale og almennyttige boliger samt blandede boliger gennem forskellige partnerskaber mellem den kooperative sektor, ikkestatslige organisationer (NGO'er) og offentlige institutioner har en positiv effekt i form af økonomisk overkommelige boliger og kræver derfor en hensigtsmæssig statsstøtte- og støtteordning, som er i overensstemmelse med det opdaterede princip for tjenesteydelser af almen økonomisk interesse, og yderligere foranstaltninger for offentlige grunde og skattefritagelser.

3.4. Som påpeget i udtalelse TEN/772 ([10]) er fælles skabelse af tjenester af almen interesse via civilsamfundsorganisationer og direkte af borgerne et af de mest effektive redskaber til at stimulere deltagelsesbaseret demokrati og styrke den europæiske integration. Det er derfor vigtigt, at fælles skabelse får en større rolle at spille i boligsektoren.

3.5. Harmonisering og forenkling af regler og standarder i bygge- og anlægssektoren kan bidrage til at nedbringe boligudgifterne. En sådan revision må under ingen omstændigheder føre til eller bidrage til en svækkelse eller omgåelse af miljøregler, sociale bestemmelser eller reglerne om sikkerhed på arbejdspladsen og heller ikke undergrave æstetiske arkitektoniske værdier, der bidrager til befolkningens trivsel.

([9]) https://housingfirsteurope.eu/wp-content/uploads/2021/12/HFG_guide-en.pdf.
([10]) EUT C 486 af 21.12.2022, s. 76.

Bedre data og koordinering

3.6. Efter EØSU's opfattelse kan EU's boligpolitik kun fungere, hvis den bygger på solid data. Disse data bør omfatte boligprisindekset, antallet og værdien af boligsalg, ejendommenes reelle ejere, andelen og typen af ejere og lejere, andelen af offentlige og private boliger, mængden og kvaliteten af samt miljøpåvirkningen fra boliger osv. Det er derfor nødvendigt på EU-niveau at etablere og perfektionere et statistisk værktøj, som indeholder alle de væsentlige og operationelle elementer, der skal til for at udvikle, gennemføre og overvåge boligpolitikker, øge gennemsigtigheden og medvirke til at bekæmpe den spekulation og hvidvask af penge på boligmarkedet, som har været et problem i de sidste ti år.

3.7. EØSU mener, at der er et presserende behov for at oprette en særlig EU-boligplatform. En sådan platform kunne bruges til at forbedre dataindsamlingen og dermed skabe et bedre grundlag for tilpasning af bolig- og reguleringsstandarder og til at udvikle og fremme innovative måder at forvalte boligmassen på.

3.8. EØSU foreslår at intensivere udviklingen af interoperable digitale platforme for byggetilladelsesprocedurer for at gøre administrationen af projekter mere effektiv og øge deres omkostningseffektivitet.

3.9. Den digitale omstilling er afgørende for at udvikle og gennemføre miljømål i boligsektoren og kan forbedre materialers, produkters og bygningers bæredygtighedsresultater.

3.10. EØSU bifalder, at der er blevet udnævnt en ny boligkommissær i lyset af områdets tværgående karakter. Kommissæren bør bistås af en ekspertgruppe bestående af interesseorganisationer på boligområdet, repræsentanter for sammenslutninger af lejere, hjemløse**,** unge, personer med handicap, forkæmpere for lighed, fagfolk inden for byudvikling, repræsentanter for udbydere af økonomisk overkommelige boliger, repræsentanter for byer, kommuner og regioner samt EØSU og RU. Desuden har Europa-Parlamentet planer om at oprette et særligt boligudvalg. Dette udvalg agter at udarbejde en betænkning om de forslag/løsninger, der skal gennemføres for at tackle boligkrisen. EØSU beder om at blive inddraget i udvalgets arbejde som observatør eller rådgiver.

3.11. EØSU opfordrer Kommissionen til som led i det europæiske semester at begynde at udarbejde årlige rapporter, som skal godkendes af Europa-Parlamentet, EØSU og RU, om boligsituationen i EU, herunder detaljerede medlemsstats-specifikke data indgivet af medlemsstaterne om boligudbuddet, behovet for boliger, ledige ejendomme samt priser, prisoverkommelighed og bæredygtighed i sektoren.

3.12. EØSU understreger kraftigt opfordringen i Liègeerklæringen til Kommissionen om at afholde et årligt europæisk topmøde om sociale og økonomisk overkommelige boliger i samarbejde med Europa-Parlamentet, EØSU og RU. Et sådant topmøde skal samle alle interessenter, der deltager i gennemførelsen af medlemsstaternes tiltag på boligområdet ud fra en tilgang på flere niveauer og udveksling af bedste praksis med respekt for nærhedsprincippet.

Grundlæggende ret til en bolig

3.13. EU skal sørge for, at en reel universel ret til en bolig er garanteret. Med henblik herpå skal principperne og betingelserne for tilvejebringelse, opførelse og finansiering af økonomisk overkommelige og anstændige boliger fastlægges i overensstemmelse med artikel 14 i TEUF, der omhandler tjenesteydelser af almen økonomisk interesse, ved hjælp af sektorspecifikke forordninger efter den almindelige lovgivningsprocedure.

3.14. En forøgelse af udbuddet af sociale boliger er afgørende for at løse de strukturelle boligproblemer i EU. EØSU opfordrer Kommissionen til at anerkende sociale boliger som et vigtigt og lovende redskab i aktive boligpolitikker. Nationale initiativer bør støttes og fremmes i medlemsstater med særligt mangelfulde boligpolitikker ved at pege på modeller for bedste praksis.

3.15. EØSU opfordrer Kommissionen til at udarbejde en handlingsplan med kort- og mellemlangsigtede foranstaltninger med henblik på at håndhæve den grundlæggende ret til en bolig og koordinere og gennemføre de nationale og europæiske offentlige boliginvesteringsplaner.

3.16. På mellemlang sigt bør den grundlæggende ret til en økonomisk overkommelig og anstændig bolig for alle forankres i EU's primære ret. Handicapdimensionen bør indarbejdes i alle boligprogrammer for at sikre, at boliger ikke kun er økonomisk overkommelige og bæredygtige, men også tilgængelige for alle. Endvidere bør der medtages boligindikatorer i de nationale reformprogrammer og i stabilitets-/konvergensprogrammerne.

3.17. EØSU opfordrer Kommissionen til at støtte medlemsstaterne ved i det nødvendige omfang at udstikke anbefalinger til dem om etablering af en værktøjskasse for at forhindre, at huslejestigninger løber løbsk, herunder f.eks. lovbestemte huslejelofter og en afgift på boliger, der står tomme, skatteincitamenter til at renovere boliger, der står tomme med henblik på at leje dem ud, flere sociale boliger, begrænsninger for tilladelser til korttidsudlejning osv. I flere medlemsstater er der nyttige eksempler på bedste praksis for sådanne foranstaltninger.

3.18. På grund af den negative indvirkning af korttidsudlejning ([11]) bør Kommissionen anbefale, at medlemsstaterne indfører registreringsforpligtelser, fastlægger tidsbegrænsninger og sikrer fair konkurrence mellem udbydere af korttidsudlejning og den øvrige hotelbranche.

3.19. På mellemlang sigt er det desuden nødvendigt at fastsætte et realistisk EU-mål for opførelse af nye boliger/anvendelse af renoveringsmodne boliger og ledige boliger i 2024-2029. Med henblik herpå skal medlemsstaterne bl.a. afsætte en tilstrækkelig arealandel til almennyttige boliger. Sådanne mål – og overvågning heraf – vil desuden give et indblik i, om initiativerne i den nye boligkommissærs opgavebeskrivelse får den ønskede effekt.

3.20. EØSU mener, at det er et vigtigt skridt i retning mod gennemførelsen af den grundlæggende ret til en bolig, hvis det gøres lettere for alle at få adgang til en økonomisk overkommelig social bolig, jf. punkt 2.13.

Udryddelse af hjemløshed

3.21. EØSU efterlyser en strategi baseret på den europæiske platform for bekæmpelse af hjemløshed med et driftsbudget og et arbejdsprogram for 2024-2029 og en henstilling fra Rådet om udryddelse af hjemløshed.

3.22. EØSU anbefaler, at alle medlemsstater indfører »bolig først« ([12])-programmet for hjemløse og støtter almennyttige og lokale aktører, der allerede er i gang med at gennemføre det, så de kan udvide deres udbud. I den forbindelse er det vigtigt at fokusere på forskellige boligtyper og forskellige livsstile, så det bliver muligt at blande forskellige sociale grupper og aldersgrupper.

Tilstrækkelig finansiering

3.23. EØSU mener, at der bør være flere muligheder for langsigtede investeringer i social infrastruktur, og at offentlige investeringer i økonomisk overkommelige og tilgængelige boliger ikke bør være underlagt gældsreglerne i stabilitets- og vækstpagtens finanspolitiske bestemmelser. Investeringsprogrammer for socialt boligbyggeri bør sikre, at obligatoriske krav om tilgængelighed til det byggede miljø overholdes.

3.24. De nationale og lokale myndigheder bør øge deres finansiering af socialt boligbyggeri og forenkle adgangen til midlerne. EØSU bifalder den planlagte fælleseuropæiske investeringsplatform for økonomisk overkommelige og bæredygtige boliger. Desuden bør ejendomsudviklere af almennyttige boliger, andelsforeninger og lokale myndigheder kunne opnå langfristede lån med en rente på 0 % via denne platform eller direkte fra Den Europæiske Investeringsbank.

3.25. EØSU anbefaler at øge de offentlige investeringer i boliger ved at medtage reviderede og præcise indikatorer for uforholdsmæssigt store boligudgifter og energifattigdom i det europæiske semester og de finansielle strukturplaner. Især bør der være fokus på ulighed mellem kønnene og på grund af handicap samt fastsættes et kvantitativt nationalt mål for offentlige investeringer i offentlige, sociale, tilgængelige og økonomisk overkommelige boliger i alle medlemsstater med sanktioner for ikke at nå målet.

([11]) https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0094119020300498.
([12]) https://housingfirsteurope.eu/wp-content/uploads/2021/12/HFG_guide-en.pdf.

Bæredygtighed

3.26. Kommissionens nye europæiske Bauhaus-initiativ kombinerer bæredygtighed med byggekultur og inklusion og fremmer, baseret på disse principper, overkommelige priser, en god livskvalitet og en følelse blandt beboerne af at høre til med særligt fokus på opadgående konvergens.

3.27. Støtte til boliger skal primært gå til ombygninger og renoveringer frem for nybyggeri og fremme klimaneutrale og ressourceeffektive byggemetoder, kollektive boliger og alternative tilgange til mobilitet, der forbedrer borgernes livskvalitet. Ombygning og renovering af bygningerne skal imidlertid omfatte obligatoriske krav om tilgængelighed for at opfylde behovene hos en bred vifte af samfundsgrupper, herunder personer med handicap, ældre, børnefamilier osv.

3.28. EØSU støtter EU's renoveringsbølge og påpeger, at boligsektoren tegner sig for 40 % af EU's energiforbrug og 36 % af drivhusgasudledningen i Europa. I lyset heraf er det for at nå klimamålene afgørende, at der foretages socialt retfærdige og offentligt acceptable varme- og energirenoveringer, og at varmeanlæg udskiftes med bæredygtige energisystemer.

3.29. EØSU efterlyser en kombination af obligatoriske og understøttende foranstaltninger for at sikre, at klimaindsatsen bliver retfærdig. Der er behov for støtteværktøjer for at sætte alle, uanset deres økonomiske situation, i stand til at foretage varme- og energirenoveringer og de nødvendige vand- og sanitetsforbedringer. Samtidig skal der for ejere af fast ejendom, navnlig udlejere, være visse forpligtelser. Lejere skal beskyttes mod uforholdsmæssigt store huslejestigninger, der skyldes, at omkostninger overvæltes på dem. Gennemsigtige kontrakter, klart sprog, mulighed for at klage over urimelige kontraktvilkår og gratis bilæggelse af lejetvister er afgørende for at beskytte lejerne.

3.30. EØSU mener, at det burde blive lettere at få adgang til EU's 19 eksisterende støtteværktøjer og finansieringsstrømme – med klare betingelser knyttet til sociale kriterier, hvis der oprettes en omstillingsfond, hvori alle de eksisterende værktøjer harmoniseres og på årsbasis kan anvendes til at finansiere renoveringer, der er retfærdige for de enkelte borgere.

Fokus på unge

3.31. EØSU påpeger, at 47 % af europæerne i alderen 18-34 år stadig bor hos deres forældre – mange af dem af nødvendighed – og at kun 17 % af de studerende og unge har adgang til studieboliger. EØSU efterlyser en handlingsplan, der specifikt fokuserer på at forbedre unges og unge familiers adgang til økonomisk overkommelige boliger.

3.32. EØSU opfordrer alle medlemsstater til med støtte fra Kommissionen at implementere princippet om boliger til unge (»Housing First for Youth« (HF4Y)) og udarbejde særlige programmer rettet mod at sikre flere økonomisk overkommelige boliger til unge.

Bruxelles, den 5. december 2024.

Oliver RÖPKE

Formand

for Det Europæiske Økonomiske og Sociale Udvalg

BILAG

til sektionens udtalelse

Følgende ændringsforslag blev forkastet, men opnåede mindst en fjerdedel af de afgivne stemmer:

ÆNDRINGSFORSLAG 3 **TEN/841** **Socialt boligbyggeri i EU – anstændige, bæredygtige og økonomisk overkommelige boliger** **Punkt 3.23** **Ændres som følger:**	**fremsat af:** DE MÛELENAERE Robert DIAMANTOUROS Konstantinos HENDRICKX Luc MASTANTUONO Alena MINCHEVA Mariya

Sektionens udtalelse	Ændringsforslag
EØSU mener, at der bør være flere muligheder for langsigtede investeringer i social infrastruktur***, og at offentlige investeringer i økonomisk overkommelige boliger ikke bør være underlagt gældsreglerne i stabilitets- og vækstpagtens finanspolitiske bestemmelser***.	EØSU mener, at der bør være flere muligheder for langsigtede investeringer i social infrastruktur.

Begrundelse

Med den nyligt vedtagne reform af stabilitets- og vækstpagten vil EU-lande i vanskeligheder kunne genoprette deres offentlige finanser og samtidig bevare de investeringer, som er nødvendige for at kunne klare store udfordringer såsom især den grønne og den digitale omstilling. Dermed banes der vej for regler, som er bedre tilpasset situationen i de enkelte lande. På nuværende tidspunkt er det ikke hensigtsmæssigt at anmode om yderligere justeringer af stabilitets- og vækstpagten.

Resultat af afstemningen

Stemmer for:	51
Stemmer imod:	87
Stemmer hverken for eller imod:	9

ÆNDRINGSFORSLAG 6 **TEN/841** **Socialt boligbyggeri i EU – anstændige, bæredygtige og økonomisk overkommelige boliger** **Punkt 1.8** **Ændres som følger:**	**fremsat af:** DE MÛELENAERE Robert DIAMANTOUROS Konstantinos HENDRICKX Luc MASTANTUONO Alena MINCHEVA Mariya

Sektionens udtalelse	Ændringsforslag
EØSU mener, at der bør være flere muligheder for langsigtede investeringer i social infrastruktur***, og at offentlige investeringer i økonomisk overkommelige boliger ikke bør være underlagt gældsreglerne i stabilitets- og vækstpagtens finanspolitiske bestemmelser***.	EØSU mener, at der bør være flere muligheder for langsigtede investeringer i social infrastruktur.

Begrundelse

Med den nyligt vedtagne reform af stabilitets- og vækstpagten vil EU-lande i vanskeligheder kunne genoprette deres offentlige finanser og samtidig bevare de investeringer, som er nødvendige for at kunne klare store udfordringer såsom især den grønne og den digitale omstilling. Dermed banes der vej for regler, som er bedre tilpasset situationen i de enkelte lande. På nuværende tidspunkt er det ikke hensigtsmæssigt at anmode om yderligere justeringer af stabilitets- og vækstpagten.

Resultat af afstemningen

Stemmer for:	51
Stemmer imod:	87
Stemmer hverken for eller imod:	9