C/2025/771

11.2.2025

Opinjoni tal-Kumitat Ekonomiku u Soċjali Ewropew

L-akkomodazzjoni soċjali fl-UE – deċenti, sostenibbli u affordabbli

(opinjoni fuq inizjattiva proprja)

(C/2025/771)

Relatur: **Thomas KATTNIG**

Korelatur: **Rudolf KOLBE**

Konsulent	Thomas RITT (konsulent għar-relatur)
Deċiżjoni tal-Assemblea Plenarja	15.2.2024
Bażi legali	Artikolu 52(2) tar-Regoli ta' Proċedura Opinjoni fuq inizjattiva proprja
Sezzjoni kompetenti	Sezzjoni għat-Trasport, l-Enerġija, l-Infrastruttura u s-Soċjetà tal-Informazzjoni
Adozzjoni fis-sezzjoni	14.11.2024
Adozzjoni fis-sessjoni plenarja	5.12.2024
Sessjoni plenarja Nru	592
Riżultat tal-votazzjoni (favur/kontra/astensjonijiet)	134/5/13

1. Konklużjonijiet u rakkomandazzjonijiet

1.1. Il-Kumitat Ekonomiku u Soċjali Ewropew (KESE) jemmen li kien hemm falliment tas-suq fl-akkomodazzjoni. Dan irid jiġi indirizzat billi jittejbu l-kundizzjonijiet qafas bħad-data, il-koordinazzjoni, il-proċeduri ta' approvazzjoni u r-regoli dwar l-ippjanar tal-użu tal-art, jiġi stabbilit dritt fundamentali għall-akkomodazzjoni, jiġi pprovdut finanzjament suffiċjenti, jiġi implimentat l-approċċ 'L-Akkomodazzjoni l-Ewwel' għall-persuni mingħajr dar ([1]), u billi ssir enfasi akbar fuq il-ħtiġijiet taż-żgħażagħ u s-sostenibbiltà.

1.2. Il-KESE jemmen li l-politika tad-djar tal-UE tista' tkun effettiva biss jekk tkun ibbażata fuq data tajba. Għalhekk huwa meħtieġ li, fil-livell tal-UE, tiġi stabbilita u pperfezzjonata għodda statistika li tipprovdi l-elementi sinifikanti u operazzjonali kollha essenzjali għall-iżvilupp, l-implimentazzjoni u l-monitoraġġ tal-politiki tad-djar imsemmija fil-punt 3.6.

1.3. Il-KESE jilqa' l-ħatra ta' Kummissarju ġdid għall-Akkomodazzjoni. Il-Kummissarju għandu jkun appoġġjat minn grupp ta' esperti, li jinkludi rappreżentanti tal-KESE u tal-Kumitat Ewropew tar-Reġjuni (KtR). Barra minn hekk, il-KESE jitlob li jkun involut bħala osservatur jew konsulent fil-ħidma tal-kumitat dwar l-akkomodazzjoni li huwa previst u li għandu jiġi stabbilit fil-Parlament Ewropew.

1.4. Il-KESE jistieden lill-Kummissjoni tirrikonoxxi l-akkomodazzjoni soċjali bħala għodda essenzjali u promettenti ta' politiki attivi dwar l-akkomodazzjoni. Fit-terminu medju, id-dritt fundamentali għal akkomodazzjoni affordabbli, aċċessibbli u deċenti għal kulħadd għandu jiġi minqux fil-liġi primarja tal-UE. L-approċċ attwali, li skontu l-politika tad-

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

djar għandha tkun programm għall-unitajiet domestiċi bl-inqas dħul biss, għandu jiġi miċħud u l-liġi dwar l-għajnuna mill-Istat għandha tiġi adattata kif meħtieġ b'konformità mas-sistema ta' regolamentazzjoni dwar is-servizzi ta' interess ekonomiku ġenerali. Id-dimensjoni tad-diżabilità għandha tiġi integrata fil-programmi kollha tal-akkomodazzjoni biex jiġi żgurat li l-akkomodazzjoni ma tkunx biss affordabbli u sostenibbli, iżda wkoll aċċessibbli għal kulħadd. Barra minn hekk, l-indikaturi tal-akkomodazzjoni għandhom jiġu inklużi fil-programmi nazzjonali ta' riforma u fil-programmi ta' stabbiltà/konverġenza.

1.5. Il-KESE jistieden lill-Kummissjoni tfassal pjan ta' azzjoni b'miżuri fuq terminu qasir u medju għall-infurzar tad-dritt fundamentali għall-akkomodazzjoni u għall-koordinazzjoni u l-implimentazzjoni tal-pjani nazzjonali u tal-UE għall-investiment fl-akkomodazzjoni pubblika.

1.6. L-awtoritajiet nazzjonali u lokali għandhom iżidu l-finanzjament tagħhom għal proġetti ta' akkomodazzjoni soċjali, u jissemplifikaw l-aċċess għall-fondi. Il-KESE jilqa' l-pjattaforma ta' investiment pan-Ewropea ppjanata għal akkomodazzjoni affordabbli, aċċessibbli u sostenibbli. Barra minn hekk, l-iżviluppaturi u l-kooperattivi tal-proprjetà mingħajr skop ta' qligħ kif ukoll l-awtoritajiet lokali għandhom ikunu jistgħu jiksbu rati tal-imgħax ta' 0 % permezz ta' din il-pjattaforma jew direttament mill-Bank Ewropew tal-Investiment għal self fit-tul.

1.7. Il-KESE jirrikonoxxi li l-kriżi tal-akkomodazzjoni hija kkawżata, fost oħrajn, min-nuqqas fil-provvista ta' akkomodazzjoni sostenibbli u affordabbli meħtieġa. Għalhekk jeħtieġ li nużaw kull mezz possibbli biex inżidu l-volum ta' akkomodazzjoni disponibbli għax-xiri jew għall-kiri. Biex nagħmlu dan, jeħtieġ li ninvolvu lill-atturi kollha, kemm l-akkomodazzjoni pubblika kif ukoll dik privata.

1.8. Il-KESE jistieden lill-Kummissjoni tappoġġja lill-Istati Membri billi, fejn adegwat, toħroġ rakkomandazzjonijiet biex jipprovdu sett ta' għodod biex irażżnu ż-żidiet fil-kera bla kontroll inklużi pereżempju limiti massimi għall-kera statutorji, taxxa fuq id-djar residenzjali vakanti, inċentivi fiskali għar-rinnovazzjoni ta' djar residenzjali vakanti sabiex jikruhom, aktar akkomodazzjoni socjali, limiti għal permessi ta' kiri għal żmien qasir eċċ.

1.9. Il-KESE jirrakkomanda ambitu akbar għal investiment fit-tul fl-infrastruttura soċjali, u jemmen li l-investiment pubbliku f'akkomodazzjoni aċċessibbli u affordabbli m'għandux ikun soġġett għar-regoli dwar id-dejn stabbiliti fir-regoli fiskali taħt il-Patt ta' Stabbiltà u Tkabbir (PST).

1.10. L-appoġġ għall-akkomodazzjoni jrid jagħti prijorità lill-konverżjonijiet u r-rinnovazzjonijiet aktar milli lill-binjiet ġodda, u jippromovi metodi ta' kostruzzjoni newtrali għall-klima u effiċjenti fir-riżorsi, akkomodazzjoni kollettiva u approċċi ta' mobbiltà alternattiva li jtejbu l-kwalità tal-ħajja tan-nies.

1.11. Il-KESE jappella għal pjan ta' azzjoni li jiffoka speċifikament fuq it-titjib tal-aċċess għaż-żgħażagħ għal akkomodazzjoni affordabbli.

2. **Kuntest tal-Opinjoni**

2.1. Il-KESE ilu snin iqajjem il-kwistjoni tal-akkomodazzjoni soċjali affordabbli u jiġbed l-attenzjoni għat-tħassib dejjem jikber tal-Ewropej dwar id-disponibbiltà, l-aċċessibbiltà u s-sostenibbiltà ta' akkomodazzjoni deċenti ([2]) u jiġbed l-attenzjoni dwar ir-rapport tat-Task Force ta' Livell Għoli dwar l-Investiment fl-Infrastruttura Soċjali fl-Ewropa, fejn l-awturi jappellaw għal investiment fl-infrastruttura soċjali bħal akkomodazzjoni affordabbli. Għalhekk, il-KESE jkompli jippromovi l-iżvilupp ta' pjan ta' azzjoni Ewropew għall-akkomodazzjoni.

2.2. Id-diviżjoni tal-kompetenzi bejn l-UE u l-Istati Membri fil-qasam tal-akkomodazzjoni soċjali hija kumplessa u kkaratterizzata ħafna mis-sussidjarjetà. Fil-prinċipju, il-kostruzzjoni u l-kiri tad-djar huma kompetenzi regolatorji awtonomi tal-Istati Membri individwali. Dan huwa rifless fid-diversità tal-governanza u s-soluzzjonijiet tal-politika tad-djar fl-Istati Membri, li huma mfassla għall-ħtiġijiet u ċ-ċirkostanzi lokali speċifiċi u jqisu l-iżviluppi demografiċi u l-isfidi soċjali. Fl-istess ħin, il-Kummissjoni teżerċita influwenza permezz tal-liġi tal-kompetizzjoni tal-UE u l-eċċezzjonijiet tagħha (il-liġi dwar l-għajnuna soċjali mill-Istat, is-servizz ta' interess ekonomiku ġenerali) u tipprovdi qafas regolatorju.

([2]) Ara, pereżempju, dawn l-Opinjonijiet: ĠU C 275, 18.7.2022, p. 73. ĠU C 155, 30.4.2021, p. 73, ĠU C 429, 11.12.2020, p. 93, ĠU C 290, 29.7.2022, p. 114.

2.3. L-aċċess għal akkomodazzjoni affordabbli, adegwata, sostenibbli, aċċessibbli, inklużiva u reżiljenti huwa kemm ħtieġa soċjali kif ukoll dritt soċjali u huwa wieħed mill-prinċipji ewlenin tal-Pilastru Ewropew tad-Drittijiet Soċjali, kif ukoll konformi mal-Aġenda 2030 tan-Nazzjonijiet Uniti għall-Iżvilupp Sostenibbli, mal-Karta tan-NU ta' Ġinevra dwar l-Akkomodazzjoni Sostenibbli, il-Konvenzjoni tan-NU dwar id-Drittijiet ta' Persuni b'Diżabilità, u mal-Karta tad-Drittijiet Fundamentali tal-UE. Madankollu, dan id-dritt qed jiġi pperikolat minn diversi kriżijiet reċenti.

2.4. Matul l-aħħar għoxrin sena, fl-UE il-prezzijiet tal-kirjiet u tal-proprjetà residenzjali għolew ferm aktar mill-introjtu disponibbli medju. Il-politiki konċertati ta' awsterità Ewropej li segwew wara l-kriżi finanzjarja u ekonomika tal-2008 u t-tnaqqis assoċjat fl-għajnuna pubblika u l-investiment illimitaw ħafna l-kapaċità tal-gvernijiet nazzjonali, reġjonali u lokali li jippromovu akkomodazzjoni affordabbli u deċenti u jirrinnovaw u jespandu l-istokk attwali. Dan wassal għal tnaqqis fl-istokk ta' akkomodazzjoni affordabbli fl-Ewropa ([3]). Fl-istess ħin, ir-rati tal-imgħax għas-self ipotekarju żdiedu b'mod rapidu wara l-2022, waqt li l-kostijiet tal-kostruzzjoni ilhom jiżdiedu mill-2020 ([4]). It-tnejn li huma għamluha diffiċli għall-aħħar biex jinbnew djar affordabbli ġodda. Flimkien ma' dawn l-iżviluppi, barranin għonja qed jakkwistaw proprjetà residenzjali f'żoni attraenti bħala t-tieni dar tagħhom, u l-kirjiet għal żmien qasir qed jiżdiedu, u b'hekk dawn il-proprjetajiet qed jitneħħew mill-provvista ta' akkomodazzjoni għall-popolazzjoni lokali. B'mod ġenerali, l-akkomodazzjoni mhux affordabbli hija problema fl-Istati Membri kollha, għalkemm l-isfidi speċifiċi involuti jistgħu jvarjaw.

2.5. Fl-2022, ir-rata tal-piż eċċessiv tal-kost tal-abitazzjoni ([5]) fl-UE kienet ta' 10,6 % fil-bliet, meta mqabbla ma' 6,6 % fiż-żoni rurali. Għall-kerrejja privati b'mod partikolari l-piż eċċessiv huwa ogħla mill-medja.

2.6. Fi żmien 10 snin, kien hemm żieda ta' 30,9 % fil-ġid nominali tal-proprjetà immobbli fil-bliet Ewropej ewlenin kollha, li laħqu l-ogħla livell fil-pajjiżi tal-UE, minħabba l-"finanzjalizzazzjoni tal-akkomodazzjoni" ([6]). F'ħafna Stati Membri din ix-xejra hija saħansitra aktar estrema (eż. żieda ta' 66 % fl-Awstrija mill-2014). L-iggruppar, it-titolizzazzjoni u l-bejgħ ta' self ipotekarju kienu kawża ewlenija tal-kriżi finanzjarja tal-2008 ([7]). Il-perjodi sussegwenti b'rati tal-imgħax baxxi jew żero li bdew fil-2012 min-naħa tagħhom xprunaw b'mod qawwi l-investiment fil-proprjetà residenzjali f'ħafna pajjiżi. Ir-ridirezzjonar fuq skala kbira tal-assi finanzjarji lejn investimenti fil-proprjetà wassal għal żidiet enormi fil-prezzijiet tal-art u tad-djar. Fl-istess ħin, l-unitajiet tal-abitazzjoni spiss ġew ikkonvertiti fi stokks, ishma u bonds, li wasslu għall-globalizzazzjoni tal-proprjetà immobbli u s-sjieda, bl-assi tal-proprjetà immobbli jiġu kkonvertiti mill-ġdid f'assi finanzjarji u s-sjieda ssir inqas ċara. Skont ir-rapport *Financialization in 13 cities* il-livell għoli ta' ħolqien ta' flus elastiċi flimkien ma' provvista limitata ta' art jinsabu fil-qalba ta' din il-kriżi.

2.7. Biex tiġi pprovduta biżżejjed akkomodazzjoni affordabbli, aċċessibbli u sostenibbli, hija meħtieġa politika attiva fl-UE kollha biex l-art tkun disponibbli għall-akkomodazzjoni. Għal dan huwa essenzjali li s-settur tal-akkomodazzjoni mingħajr skop ta' qligħ jiġi mgħammar b'art affordabbli permezz ta' ġestjoni attiva u politika soċjali dwar l-art u r-rinnovazzjoni.

2.8. Il-prezzijiet tal-art jirrappreżentaw 80 % taż-żieda fil-prezzijiet tad-djar bejn l-1950 u l-2012 ([8]). Dan jagħmilha impossibbli li tiġi estiża b'mod adegwat il-provvista ta' akkomodazzjoni affordabbli għall-unitajiet domestiċi fiż-żewġ kwintili l-aktar baxxi tal-introjtu. Jeħtieġ li jiġu żviluppati mezzi adegwati ta' kontroll biex jiġi żgurat li ċertu proporzjon tal-art ikun disponibbli għal akkomodazzjoni mingħajr skop ta' qligħ, pereżempju permezz ta' liġijiet dwar it-tqassim f'żoni.

2.9. Il-problemi strutturali deskritti fit-taqsimiet preċedenti komplew jiġu aggravati minn żviluppi fuq terminu qasir. L-ispejjeż tal-kostruzzjoni żdiedu b'mod sinifikanti minħabba problemi fil-katina tal-provvista, regolamenti dwar il-klima u prezzijiet għoljin tal-enerġija (il-gwerra tar-Russja kontra l-Ukrajna), waqt li l-urbanizzazzjoni għadha għaddejja.

([3]) https://economy-finance.ec.europa.eu/publications/boosting-investment-social-infrastructure-europe_en.
([4]) https://ec.europa.eu/eurostat/statisticsexplained/index.php?title=Construction_producer_price_and_construction_cost_indices_overview.
([5]) Il-proporzjon tal-popolazzjoni li tgħix f'unità domestika fejn il-kostijiet tal-akkomodazzjoni jaqbżu l-40 % tal-introjtu tagħha.
([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. Akkomodazzjoni mhux affordabbli teskludi partijiet mill-popolazzjoni u twassal għal nuqqas ta' sigurtà tal-akkomodazzjoni, spejjeż problematiċi tal-akkomodazzjoni u akkomodazzjoni insuffiċjenti. Dawn il-problemi jagħmlu ħsara lis-saħħa u l-benesseri tan-nies, jikkontribwixxu għal kundizzjonijiet tal-għajxien u opportunitajiet mhux ugwali (speċjalment għan-nisa, it-tfal u ż-żgħażagħ) u jwasslu għal spejjeż ogħla tas-saħħa, tnaqqis fil-produttività, ħsara ambjentali u effetti ekonomiċi negattivi minħabba tnaqqis fil-kapaċità tal-akkwist. Dawn jikkontribwixxu wkoll għan-nuqqas ta' ħaddiema f'servizzi essenzjali f'żoni ġeografiċi fejn il-kostijiet tal-akkomodazzjoni huma għoljin meta mqabbla mal-introjtu. L-ispejjeż għoljin tal-akkomodazzjoni huma wkoll problema ekonomika. Dħul disponibbli aktar baxx inaqqas il-kapaċità tal-akkwist u l-infiq tal-konsumatur.

2.11. Settur tal-kostruzzjoni sostenibbli u kosteffettiv jeħtieġ ipprezzar tal-kostijiet reali li jinkludi l-kostijiet tal-manutenzjoni u taċ-ċiklu tal-ħajja, kif ukoll il-ħsara ambjentali bħall-impronti tal-gassijiet serra, fil-kostijiet tal-proġett.

2.12. Enrico Letta, fir-rapport tiegħu dwar il-futur tas-suq uniku tal-UE, jiddikjara li ż-żieda fil-prezzijiet tal-akkomodazzjoni hija ta' theddida għal-libertajiet fundamentali tan-nies. Għalkemm l-akkomodazzjoni mhijiex kompetenza tal-UE, dawn ix-xejriet jipperikolaw il-funzjonament bla xkiel tas-suq intern.

2.13. Ir-rapport għalhekk jitlob, fost affarijiet oħra, reviżjoni tal-kunċett ta' akkomodazzjoni soċjali fil-premessa 11 tad-Deċiżjoni 2012/21/UE. Il-kunċett huwa ristrett wisq u ma jagħtix lill-awtoritajiet nazzjonali l-flessibbiltà li jeħtieġu biex jimplimentaw politika tad-djar adegwata. Ir-rapport jipproponi wkoll it-twaqqif ta' task force tal-UE dwar l-affordabbiltà tal-akkomodazzjoni.

3. **Kummenti ġenerali**

Falliment tas-suq fl-akkomodazzjoni

3.1. Il-KESE jemmen li kien hemm falliment tas-suq fl-akkomodazzjoni. Dan irid jiġi indirizzat billi jittejbu l-kundizzjonijiet qafas bħad-data, il-koordinazzjoni, il-proċeduri ta' approvazzjoni u r-regoli dwar l-ippjanar tal-użu tal-art, jiġi stabbilit dritt fundamentali għall-akkomodazzjoni, jiġi pprovdut finanzjament suffiċjenti, jiġi implimentat il-prinċipju gwida ta' 'L-Akkomodazzjoni l-Ewwel' ([9]) għall-persuni mingħajr dar, u billi ssir enfasi akbar fuq il-ħtiġijiet taż-żgħażagħ u s-sostenibbiltà.

3.2. Il-falliment tas-suq ifisser li hija meħtieġa paradigma ġdida tal-politika tad-djar fil-livell tal-UE. Politika tad-djar għal sezzjonijiet wiesgħa tal-popolazzjoni hija fl-interess ekonomiku ġenerali. L-approċċ attwali, li skontu l-politika tad-djar għandha tkun programm għall-unitajiet domestiċi bl-inqas dħul biss, għandu jiġi miċħud u l-liġi dwar l-għajnuna mill-Istat għandha tiġi adattata kif xieraq, b'konformità mas-sistema ta' regolamentazzjoni dwar is-servizzi ta' interess ekonomiku ġenerali.

3.3. L-iżvilupp ta' sħubijiet u strutturi ġodda, bħall-akkomodazzjoni kooperattiva, soċjali u komunitarja u programmi ta' akkomodazzjoni mħallta permezz ta' diversi sħubijiet bejn is-settur kooperattiv, l-organizzazzjonijiet mhux governattivi (NGOs) u l-istituzzjonijiet pubbliċi, għandu impatt pożittiv fuq akkomodazzjoni affordabbli u għalhekk jeħtieġ għajnuna mill-Istat u sistema ta' appoġġ xierqa, f'konformità mal-prinċipju aġġornat tas-servizzi ta' interess ekonomiku ġenerali, b'miżuri addizzjonali għall-art pubblika u l-eżenzjonijiet mit-taxxa.

3.4. Kif indikat fl-Opinjoni TEN/772 ([10]), il-kokreazzjoni tas-servizzi ta' interess ġenerali mill-organizzazzjonijiet tas-soċjetà ċivili u direttament miċ-ċittadini hija wieħed mill-aktar strumenti effettivi biex tiġi stimulata d-demokrazija parteċipattiva, u b'hekk biex tiġi msaħħa l-integrazzjoni Ewropea. Għalhekk huwa essenzjali li jissaħħaħ ir-rwol tal-kokreazzjoni fis-settur residenzjali.

3.5. L-armonizzazzjoni u s-semplifikazzjoni tar-regolamenti u l-istandards fis-settur tal-kostruzzjoni jistgħu jgħinu biex jitnaqqsu l-ispejjeż tal-akkomodazzjoni. Kwalunkwe reviżjoni bħal din ma trid fl-ebda ċirkostanza twassal jew tikkontribwixxi għat-tnaqqis jew iċ-ċirkomvenzjoni tar-regoli ambjentali, soċjali jew tas-sikurezza okkupazzjonali jew saħansitra tipperikola l-valuri arkitettoniċi estetiċi li jikkontribwixxu għall-benesseri tal-popolazzjoni.

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

Data u koordinazzjoni mtejba

3.6. Il-KESE jemmen li l-politika tad-djar tal-UE tista' tkun effettiva biss jekk tkun ibbażata fuq data tajba. Din id-data għandha tinkludi l-indiċi tal-prezzijiet tad-djar, l-għadd ta' djar li jinbiegħu u l-valur tal-bejgħ, is-sidien benefiċjarji tal-proprjetà immobbli, il-proporzjon u t-tip ta' sidien u inkwilini, il-proporzjon ta' akkomodazzjoni pubblika u privata, il-volum, il-kwalità u l-impatt ambjentali tal-akkomodazzjoni eċċ. Għalhekk huwa meħtieġ li tiġi stabbilita u pperfezzjonata, fil-livell tal-UE, għodda statistika li tipprovdi l-elementi sinifikanti u operazzjonali kollha essenzjali għall-iżvilupp, l-implimentazzjoni u l-monitoraġġ tal-politiki tad-djar, u li ttejjeb it-trasparenza u tgħin fil-ġlieda kontra l-ispekulazzjoni u l-ħasil tal-flus fis-suq tad-djar, li ilhom problema għal dawn l-aħħar għaxar snin.

3.7. Il-KESE jaħseb li hemm ħtieġa urġenti li tiġi stabbilita pjattaforma tal-UE ddedikata għall-akkomodazzjoni. Din tista' tintuża biex jittejjeb il-ġbir tad-data sabiex tiġi pprovduta bażi aħjar għall-adattament tal-istandards tal-akkomodazzjoni u l-istandards regolatorji, u sabiex jiġu żviluppati u promossi modi innovattivi għall-ġestjoni tal-akkomodazzjoni.

3.8. Il-KESE jissuġġerixxi li jissaħħaħ l-iżvilupp ta' pjattaformi diġitali interoperabbli għall-proċeduri tal-permessi għall-bini sabiex tingħata spinta lill-effiċjenza amministrattiva u l-kosteffettività tal-proġetti.

3.9. It-trasformazzjoni diġitali hija kruċjali għall-iżvilupp u l-implimentazzjoni tal-miri ambjentali fis-settur tal-akkomodazzjoni, u tista' ttejjeb il-prestazzjoni tas-sostenibbiltà tal-materjali, tal-prodotti u tal-bini.

3.10. Il-KESE jilqa' l-ħatra ta' Kummissarju ġdid għall-Akkomodazzjoni fid-dawl tan-natura trasversali ta' din il-kwistjoni. Dan il-Kummissarju għandu jkun appoġġjat minn grupp ta' esperti li jinkludi organizzazzjonijiet tal-partijiet ikkonċernati tal-akkomodazzjoni, rappreżentanti tal-assoċjazzjonijiet tal-inkwilini, persuni mingħajr dar u żgħażagħ, persuni b'diżabilità, promoturi tal-ugwaljanza, professjonisti tal-urbaniżmu, rappreżentanti ta' fornituri tal-akkomodazzjoni affordabbli, rappreżentanti tal-bliet, il-muniċipalitajiet u r-reġjuni, kif ukoll il-KESE u l-KtR. Barra minn hekk, fil-Parlament Ewropew huwa ppjanat li jitwaqqaf kumitat speċjali dwar l-akkomodazzjoni. Dan il-kumitat se jfassal rapport dwar il-proposti/is-soluzzjonijiet li għandhom jiġu implimentati biex tiġi indirizzata l-kriżi tal-akkomodazzjoni. Il-KESE jitlob li jkun involut fil-ħidma ta' dan il-kumitat bħala osservatur jew konsulent.

3.11. Il-KESE jistieden lill-Kummissjoni tibda tipproduċi rapporti annwali, fis-Semestru Ewropew, dwar l-istat tal-akkomodazzjoni fl-UE li jinkludu data dettaljata speċifika skont l-Istati Membri dwar l-akkomodazzjoni disponibbli, il-ħtiġijiet ta' akkomodazzjoni, il-proprjetajiet vakanti, u l-prezzijiet, l-affordabbiltà u s-sostenibbiltà fis-settur ipprovdut mill-Istati Membri, li għandhom jiġu approvati mill-Parlament, il-KESE u l-KtR.

3.12. Il-KESE jenfasizza ħafna l-appell li sar fid-Dikjarazzjoni ta' Liège lill-Kummissjoni, biex jiġi organizzat summit Ewropew annwali dwar l-akkomodazzjoni soċjali u affordabbli f'kooperazzjoni mal-Parlament Ewropew, il-KESE u l-KtR. Dan is-summit se jlaqqa' flimkien il-partijiet ikkonċernati kollha involuti fl-implimentazzjoni tal-azzjonijiet ta' akkomodazzjoni tal-Istati Membri, abbażi ta' approċċ f'diversi livelli u skambju tal-aħjar prattiki, waqt li tiġi rrispettata s-sussidjarjetà.

Dritt fundamentali għall-akkomodazzjoni

3.13. L-UE jeħtiġilha tiżgura li jiġi ggarantit dritt universali ġenwin għall-akkomodazzjoni. Għal dan l-għan, il-prinċipji u l-kundizzjonijiet għall-forniment, il-kostruzzjoni u l-finanzjament ta' akkomodazzjoni affordabbli u deċenti jridu jiġu stabbiliti b'konformità mal-Artikolu 14 tat-TFUE rigward is-servizzi ta' interess ekonomiku ġenerali bl-użu ta' regolamenti speċifiċi għas-settur u skont il-proċedura leġiżlattiva ordinarja.

3.14. Iż-żieda fil-provvista ta' akkomodazzjoni soċjali hija essenzjali biex jissolvew il-problemi strutturali tal-akkomodazzjoni fl-UE. Il-KESE jistieden lill-Kummissjoni tirrikonoxxi l-akkomodazzjoni soċjali bħala għodda essenzjali u promettenti ta' politiki attivi dwar l-akkomodazzjoni. L-inizjattivi nazzjonali għandhom jiġu appoġġjati u għandhom jintalbu fl-Istati Membri fejn hemm politiki tal-akkomodazzjoni partikolarment inadegwati, billi ssir enfasi fuq mudelli tal-aħjar prattika.

3.15. Il-KESE jistieden lill-Kummissjoni tfassal pjan ta' azzjoni b'miżuri fuq terminu qasir u medju għall-infurzar tad-dritt fundamentali għall-akkomodazzjoni u għall-koordinazzjoni u l-implimentazzjoni tal-pjani nazzjonali u tal-UE għall-investiment fl-akkomodazzjoni pubblika.

3.16. Fit-terminu medju, id-dritt fundamentali għal akkomodazzjoni affordabbli u deċenti għal kulħadd għandu jiġi minqux fil-liġi primarja tal-UE. Id-dimensjoni tad-diżabilità għandha tiġi integrata fil-programmi kollha tal-akkomodazzjoni biex jiġi żgurat li l-akkomodazzjoni ma tkunx biss affordabbli u sostenibbli, iżda wkoll aċċessibbli għal kulħadd. Barra minn hekk, l-indikaturi tal-akkomodazzjoni għandhom jiġu inklużi fil-programmi nazzjonali ta' riforma u fil-programmi ta' stabbiltà/konverġenza.

3.17. Il-KESE jistieden lill-Kummissjoni tappoġġja lill-Istati Membri billi, fejn adegwat, toħroġ rakkomandazzjonijiet biex joħolqu sett ta' għodod biex irażżnu ż-żidiet fil-kera bla kontroll inklużi, pereżempju, limiti massimi għall-kera statutorji, taxxa fuq id-djar residenzjali vakanti, inċentivi fiskali għar-rinnovazzjoni ta' djar residenzjali vakanti sabiex jinkrew, aktar akkomodazzjoni socjali, limiti għal permessi ta' kiri għal żmien qasir eċċ.). Eżempji tal-aħjar prattika utli rigward miżuri bħal dawn jistgħu jinstabu f'diversi Stati Membri.

3.18. Minħabba l-effett negattiv tal-kirjiet għal żmien qasir ([11]), il-Kummissjoni għandha tirrakkomanda li l-Istati Membri jintroduċu obbligi ta' reġistrazzjoni, joħolqu limiti ta' żmien u jiżguraw kompetizzjoni ġusta bejn il-kirjiet għal żmien qasir u l-bqija tal-industrija tal-ospitalità.

3.19. Fit-terminu medju, jeħtieġ li jiġi stabbilit ukoll objettiv realistiku tal-UE għall-kostruzzjoni ta' djar ġodda/l-użu ta' akkomodazzjoni li teħtieġ rinnovazzjoni jew akkomodazzjoni vakanti fl-2024-2029. Għal dan l-għan, l-Istati Membri għandhom, fost affarijiet oħra, jallokaw proporzjon suffiċjenti ta' art disponibbli għal akkomodazzjoni mingħajr skop ta' qligħ. Tali għanijiet – inkluż il-monitoraġġ – jipprovdu wkoll għarfien dwar jekk l-inizjattivi tal-kummissarju l-ġdid għall-akkomodazzjoni stabbiliti fl-ittra ta' missjoni humiex qed iħallu l-effetti mixtieqa.

3.20. Il-KESE jemmen li l-iffaċilitar tal-aċċess għal kulħadd għal akkomodazzjoni soċjali affordabbli, kif stabbilit fil-punt 2.13, huwa pass importanti lejn l-implimentazzjoni tad-dritt fundamentali għall-akkomodazzjoni.

Neliminaw il-kundizzjoni ta' persuni mingħajr dar

3.21. Il-KESE jappella għal strateġija bbażata fuq il-Pjattaforma Ewropea għall-ġlieda kontra l-kundizzjoni ta' persuni mingħajr dar, b'baġit operattiv u programm ta' ħidma għall-2024-2029, u rakkomandazzjoni tal-Kunsill biex telimina l-problema ta' persuni mingħajr dar.

3.22. Il-KESE jirrakkomanda li l-Istati Membri kollha jintroduċu l-programm 'L-Akkomodazzjoni l-Ewwel' ([12]) għall-persuni mingħajr dar u jappoġġjaw l-atturi mingħajr skop ta' qligħ jew lokali li diġà qed jimplimentawh sabiex ikunu jistgħu jespandu l-offerta tagħhom. B'dan il-mod, huwa importanti li ssir enfasi fuq tipi differenti ta' akkomodazzjoni u stili ta' ħajja differenti b'mod li jippermettu taħlit soċjali u tal-etajiet.

Finanzjament suffiċjenti

3.23. Il-KESE jirrakkomanda ambitu akbar għal investiment fit-tul fl-infrastruttura soċjali, u jemmen li l-investiment pubbliku f'akkomodazzjoni affordabbli u aċċessibbli m'għandux ikun soġġett għar-regoli dwar id-dejn stabbiliti fir-regoli fiskali skont il-Patt ta' Stabbiltà u Tkabbir. Il-programmi ta' investiment għall-akkomodazzjoni soċjali għandhom jiżguraw li jiġu ssodisfati r-rekwiżiti obbligatorji ta' aċċessibbiltà għall-ambjent mibni.

3.24. L-awtoritajiet nazzjonali u lokali għandhom iżidu l-finanzjament tagħhom għal proġetti ta' akkomodazzjoni soċjali, u jissemplifikaw l-aċċess għall-fondi. Il-KESE jilqa' l-pjattaforma ta' investiment pan-Ewropea ppjanata għal akkomodazzjoni affordabbli u sostenibbli. Barra minn hekk, l-iżviluppaturi u l-kooperattivi tal-proprjetà mingħajr skop ta' qligħ kif ukoll l-awtoritajiet lokali għandhom ikunu jistgħu jiksbu rati tal-imgħax ta' 0 % permezz ta' din il-pjattaforma jew direttament mill-Bank Ewropew tal-Investiment għal self fit-tul.

3.25. Il-KESE jirrakkomanda li jiżdied l-investiment pubbliku fl-akkomodazzjoni billi fis-Semestru Ewropew u fil-pjani strutturali finanzjarji jiġu inklużi indikaturi riveduti u adattati sew tal-piż eċċessiv tal-kost tal-akkomodazzjoni u l-faqar enerġetiku, b'mod partikolari dwar l-inugwaljanza bejn il-ġeneri u fir-rigward tad-diżabilità, u billi tiġi stabbilita mira kwantitattiva ta' investiment pubbliku nazzjonali għal akkomodazzjoni pubblika, soċjali, aċċessibbli u affordabbli fl-Istati Membri kollha, b'sanzjonijiet għal każijiet fejn ma tintlaħaqx il-mira.

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

Sostenibbiltà

3.26. L-inizjattiva tal-Bauhaus Ewropea l-Ġdida tal-Kummissjoni tgħaqqad is-sostenibbiltà mal-bini tal-kultura u l-inklużjoni u, abbażi ta' dawn il-prinċipji, tippromovi l-affordabbiltà, kwalità tajba tal-ħajja u sens ta' appartenenza għall-abitanti, waqt li tagħti attenzjoni partikolari lill-konverġenza 'l fuq tal-abitanti.

3.27. L-appoġġ għall-akkomodazzjoni jrid jagħti prijorità lill-konverżjonijiet u r-rinnovazzjonijiet aktar milli lill-binjiet ġodda, u jippromovi metodi ta' kostruzzjoni newtrali għall-klima u effiċjenti fir-riżorsi, akkomodazzjoni kollettiva u approċċi ta' mobbiltà alternattiva li jtejbu l-kwalità tal-ħajja tan-nies. Madankollu, il-konverżjoni u r-rinnovazzjoni tal-bini jridu jinkludu rekwiżiti obbligatorji ta' aċċessibbiltà biex jiġu ssodisfati l-ħtiġijiet ta' varjetà wiesgħa ta' gruppi tas-soċjetà, inklużi persuni b'diżabilità, persuni akbar fl-età, familji bit-tfal, eċċ.

3.28. Il-KESE jappoġġja l-mewġa ta' rinnovazzjoni tal-UE u jirrimarka li s-settur residenzjali jirrappreżenta 40 % tal-konsum tal-enerġija tal-UE u 36 % tal-emissjonijiet tal-gassijiet serra fl-Ewropa. Fid-dawl ta' dan, it-twettiq ta' rinnovazzjonijiet termali u tal-enerġija soċjalment ġusti u aċċettabbli għall-pubbliku jew is-sostituzzjoni ta' sistemi tat-tisħin b'sistemi tal-enerġija sostenibbli huwa kruċjali biex jintlaħqu l-għanijiet klimatiċi.

3.29. Il-KESE jappella għal taħlita ta' miżuri obbligatorji u ta' appoġġ biex jiġu żgurati azzjonijiet klimatiċi ġusti. Huma meħtieġa għodod ta' appoġġ biex kulħadd, irrispettivament mis-sitwazzjoni finanzjarja, ikun jista' jwettaq ir-rinnovazzjonijiet termali u tal-enerġija u anke t-titjib meħtieġ fl-ilma u fis-sanità. Fl-istess ħin, l-obbligi għas-sidien tal-proprjetà, speċjalment is-sidien, huma meħtieġa. L-inkwilini jeħtiġilhom jiġu protetti minn żidiet eċċessivi fil-kera li jinħolqu mit-trasferiment tal-kostijiet. Kuntratti trasparenti, lingwaġġ ċar, il-mezzi biex jiġu kkontestati termini inġusti u soluzzjoni tat-tilwim b'xejn għall-kiri huma essenzjali għall-protezzjoni tal-kerrejja.

3.30. Il-KESE jemmen li għandu jkun aktar faċli li jiġu aċċessati d-19-il għodda ta' appoġġ u l-flussi ta' finanzjament eżistenti tal-UE – b'kundizzjonijiet ċari marbuta mal-kriterji soċjali – billi jinħoloq fond ta' trasformazzjoni li jarmonizza l-għodod eżistenti kollha u li jista' jintuża fuq bażi annwali biex jiffinanzja rinnovazzjonijiet li huma ġusti għall-individwi.

Enfasi fuq iż-żgħażagħ

3.31. Il-KESE jirrimarka li 47 % tal-Ewropej ta' bejn it-18 u l-34 sena jgħixu mal-ġenituri tagħhom – ħafna minnhom minħabba bżonn – u 17 % biss tal-istudenti u ż-żgħażagħ għandhom aċċess għal akkomodazzjoni tal-istudenti. Il-KESE jappella għal pjan ta' azzjoni li jiffoka speċifikament fuq it-titjib tal-aċċess għal akkomodazzjoni affordabbli għaż-żgħażagħ u l-familji żgħażagħ.

3.32. Il-KESE jħeġġeġ lill-Istati Membri bl-appoġġ tal-Kummissjoni jinkludu l-prinċipju ta' "L-Akkomodazzjoni l-Ewwel għaż-Żgħażagħ" u jfasslu programmi speċifiċi biex ikun hemm aktar akkomodazzjoni affordabbli disponibbli għaż-żgħażagħ.

Brussell, il-5 ta' Diċembru 2024

Il-President
tal-Kumitat Ekonomiku u Soċjali Ewropew
Oliver RÖPKE

ANNESS

għall-Opinjoni tal-KESE

L-emendi li ġejjin ġew miċħuda waqt id-diskussjonijiet iżda rċevew aktar minn kwart tal-voti:

EMENDA 3 **TEN/841** **L-akkomodazzjoni soċjali fl-UE – deċenti, sostenibbli u affordabbli** **Punt 3.23** **Ibdel it-test kif ġej:**	**Imressqa minn:** DE MÛELENAERE Robert DIAMANTOUROS Konstantinos HENDRICKX Luc MASTANTUONO Alena MINCHEVA Mariya

Opinjoni tas-sezzjoni	Emenda
Il-KESE jirrakkomanda ambitu akbar għal investiment fit-tul fl-infrastruttura soċjali***, u jemmen li l-investiment pubbliku f'akkomodazzjoni affordabbli m'għandux ikun soġġett għar-regoli dwar id-dejn stabbiliti fir-regoli fiskali skont il-Patt ta' Stabbiltà u Tkabbir***.	Il-KESE jirrakkomanda ambitu akbar għal investiment fit-tul fl-infrastruttura soċjali.

Raġuni

The recently decided reform of the SGP will enable EU countries in difficulty to restore their public finances while preserving the investments needed to meet major challenges, in particular the ecological and digital transition. As such, it allows for rules that are better adapted to the specific situation of each country. At this stage, it is not opportune to ask the SGP for further adjustments.

Riżultat tal-votazzjoni

Voti favur:	51
Voti kontra:	87
Astensjonijiet:	9

EMENDA 6 **TEN/841** **L-akkomodazzjoni soċjali fl-UE – deċenti, sostenibbli u affordabbli** **Punt 1.8** **Ibdel it-test kif ġej:**	**Imressqa minn:** DE MÛELENAERE Robert DIAMANTOUROS Konstantinos HENDRICKX Luc MASTANTUONO Alena MINCHEVA Mariya

Opinjoni tas-sezzjoni	Emenda
Il-KESE jirrakkomanda ambitu akbar għal investiment fit-tul fl-infrastruttura soċjali***, u jemmen li l-investiment pubbliku f'akkomodazzjoni affordabbli m'għandux ikun soġġett għar-regoli dwar id-dejn stabbiliti fir-regoli fiskali taħt il-Patt ta' Stabbiltà u Tkabbir (PST)***.	Il-KESE jirrakkomanda ambitu akbar għal investiment fit-tul fl-infrastruttura soċjali.

Raġuni

The recently decided reform of the SGP will enable EU countries in difficulty to restore their public finances while preserving the investments needed to meet major challenges, in particular the ecological and digital transition. As such, it allows for rules that are better adapted to the specific situation of each country. At this stage, it is not opportune to ask the SGP for further adjustments.

Riżultat tal-votazzjoni

Voti favur:	51
Voti kontra:	87
Astensjonijiet:	9