C/2025/771

11.2.2025

Mnenje Evropskega ekonomsko-socialnega odbora

Dostojna, trajnostna in cenovno dostopna socialna stanovanja v EU

(mnenje na lastno pobudo)

(C/2025/771)

Poročevalec: **Thomas KATTNIG**

Soporočevalec: **Rudolf KOLBE**

Svetovalec	Thomas RITT (svetovalec poročevalca)
Sklep plenarne skupščine	15. 2. 2024
Pravna podlaga	člen 52(2) Poslovnika mnenje na lastno pobudo
Pristojnost	strokovna skupina za promet, energijo, infrastrukturo in informacijsko družbo
Datum sprejetja na seji strokovne skupine	14. 11. 2024
Datum sprejetja na plenarnem zasedanju	5. 12. 2024
Plenarno zasedanje št.	592
Rezultat glasovanja (za/proti/vzdržani)	134/5/13

1. Sklepi in priporočila

1.1 Evropski ekonomsko-socialni odbor (EESO) meni, da stanovanjski trg ne deluje, zato je treba izboljšati okvirne pogoje, na primer na področju podatkov, usklajevanja, postopkov odobritve in pravil za načrtovanje rabe zemljišč, ter uvesti temeljno pravico do stanovanja, zagotoviti dovolj finančnih sredstev, izvajati pristop „najprej stanovanje“ za brezdomce ([1]) ter dati večji poudarek potrebam mladih in trajnostnosti.

1.2 EESO je prepričan, da se lahko stanovanjska politika EU izvaja le na podlagi dobrih podatkov. Zato je treba na ravni EU vzpostaviti in izpopolniti statistično orodje z vsemi pomembnimi in operativnimi elementi, bistvenimi za razvoj, izvajanje in spremljanje stanovanjske politike, kot je navedeno v točki 3.6.

1.3 EESO pozdravlja imenovanje novega komisarja za stanovanja, ki bi mu morala pomagati strokovna skupina, v kateri bi bili predstavniki EESO in Evropskega odbora regij (OR). Poleg tega poziva, naj bo kot opazovalec ali svetovalec vključen v delo odbora za stanovanja, ki ga namerava vzpostaviti Evropski parlament.

1.4 EESO poziva Komisijo, naj socialna stanovanja prizna kot bistven in obetaven instrument aktivnih stanovanjskih politik. Srednjeročno bi bilo treba v primarno zakonodajo EU vključiti temeljno pravico do cenovno ugodnih in dostopnih ter dostojnih stanovanj za vse. Sedanji pristop načrtovanja stanovanjske politike samo za gospodinjstva z najnižjimi

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

dohodki je treba zavrniti in ustrezno prilagoditi zakonodajo o državni pomoči v skladu s sistemom urejanja storitev splošnega gospodarskega pomena. Vidik invalidnosti bi bilo treba na splošno upoštevati v vseh stanovanjskih programih, da bi poskrbeli ne le za to, da so stanovanja cenovno dostopna in trajnostna, temveč da so tudi vsem fizično dostopna. Poleg tega bi bilo treba v nacionalne programe reform, programe stabilnosti in konvergenčne programe vključiti kazalnike glede stanovanj.

1.5 EESO poziva Komisijo, naj pripravi akcijski načrt s kratkoročnimi in srednjeročnimi ukrepi za uveljavljanje temeljne pravice do stanovanja ter usklajevanje in izvajanje nacionalnih in evropskih načrtov za naložbe v javna stanovanja.

1.6 Nacionalni in lokalni organi bi morali povečati financiranje projektov socialnih stanovanj in poenostaviti dostop do sredstev. EESO pozdravlja načrtovano vseevropsko naložbeno platformo za cenovno ugodna in dostopna ter trajnostna stanovanja. Poleg tega bi morali investitorjem v nepridobitne nepremičnine, zadrugam in lokalnim oblastem omogočiti, da prek te platforme ali neposredno od Evropske investicijske banke pridobijo dolgoročna posojila po ničelni obrestni meri.

1.7 EESO priznava, da je eden od vzrokov za stanovanjsko krizo nezadostna ponudba trajnostnih in cenovno dostopnih stanovanj glede na potrebe. Zato moramo uporabiti vsa možna sredstva za povečanje števila stanovanj, ki so na voljo za nakup ali najem. V ta namen je treba vključiti vse akterje, tako javne kot zasebne.

1.8 EESO poziva Komisijo, naj podpre države članice s priporočili, kjer je to potrebno, glede nabora orodij za omejitev nenadzorovanega višanja najemnin, vključno z zakonsko določenimi zgornjimi mejami najemnin, davkom na prazna stanovanja, davčnimi spodbudami za prenovo praznih stanovanj, da bi jih oddali v najem, povečanjem števila socialnih stanovanj, omejitvijo števila dovoljenj za kratkoročno oddajo v najem itd.

1.9 EESO se zavzema za več možnosti dolgoročnih naložb v socialno infrastrukturo in meni, da za javne naložbe v cenovno ugodna in dostopna stanovanja ne bi smela veljati pravila glede zadolženosti, določena s fiskalnimi pravili v okviru Pakta za stabilnost in rast.

1.10 Na področju stanovanj je treba prednostno podpreti preureditev in prenovo stanovanj pred novogradnjami ter spodbujati podnebno nevtralne in z viri gospodarne načine gradnje, skupinsko bivanje in alternativne pristope k mobilnosti, ki izboljšujejo kakovost življenja ljudi.

1.11 EESO se zavzema za akcijski načrt s posebnim poudarkom na izboljšanju dostopa mladih do cenovno dostopnih stanovanj.

2. **Ozadje mnenja**

2.1 EESO že leta obravnava vprašanje cenovno dostopnih socialnih stanovanj in opozarja na vse večjo zaskrbljenost Evropejcev, ker je premalo dostopnih, trajnostnih in dostojnih stanovanj ([2]). Opozarja tudi na poročilo projektne skupine na visoki ravni za naložbe v socialno infrastrukturo v Evropi, v katerem avtorji pozivajo k naložbam v socialno infrastrukturo, kot so cenovno dostopna stanovanja. Zato se še naprej zavzema za pripravo evropskega akcijskega načrta za stanovanja.

2.2 Delitev pristojnosti med EU in državami članicami na področju socialnih stanovanj je zapletena in jo močno zaznamuje subsidiarnost. Gradnja in najem stanovanj sta načeloma v regulativni pristojnosti posameznih držav članic, kar se odraža tudi v različnih rešitvah držav članic na področju upravljanja in stanovanjske politike, ki so prilagojene specifičnim lokalnim potrebam in okoliščinam ter upoštevajo demografski razvoj in socialne izzive. Hkrati ima na tem področju vpliv tudi Komisija v okviru konkurenčnega prava EU in njegovih izjem (zakonodaja o socialni državni pomoči, storitve splošnega gospodarskega pomena), ki tako zagotavlja regulativni okvir.

([2]) Glej npr. mnenja UL C 275, 18.7.2022, str. 73, UL C 155, 30.4.2021, str. 73, UL C 429, 11.12.2020, str. 93, UL C 290, 29.7.2022, str. 114.

2.3 Cenovno ugodna, ustrezna, trajnostna, dostopna, vključujoča in odporna stanovanja so družbena potreba in socialna pravica ter eno od ključnih načel evropskega stebra socialnih pravic in je v skladu z agendo Združenih narodov za trajnostni razvoj do leta 2030, Konvencijo ZN o pravicah invalidov, Ženevsko listino ZN o trajnostnih stanovanjih in Listino EU o temeljnih pravicah. Vendar je uveljavljanje te pravice ogroženo zaradi različnih kriz v zadnjih letih.

2.4 V EU so se najemnine in cene stanovanjskih nepremičnin v zadnjih dveh desetletjih zvišale precej bolj kot povprečni razpoložljivi dohodek. Usklajene evropske varčevalne politike po finančni in gospodarski krizi leta 2008 ter s tem povezano zmanjšanje javne pomoči in naložb so močno omejili zmožnost nacionalnih, regionalnih in lokalnih oblasti, da spodbujajo cenovno dostopna in dostojna stanovanja ter prenovijo in povečajo obstoječi stanovanjski fond. To je privedlo do zmanjšanja števila cenovno dostopnih stanovanj v Evropi ([3]). Hkrati so se hipotekarne obrestne mere po letu 2022 močno zvišale, stroški gradnje pa se od leta 2020 povečujejo ([4]). To je zelo otežilo gradnjo novih cenovno dostopnih stanovanj. Poleg tega bogati tujci za svoja sekundarna prebivališča kupujejo stanovanjske nepremičnine na privlačnih območjih, povečuje pa se tudi število kratkoročnih najemov, zato te nepremičnine niso več na voljo v ponudbi stanovanj za lokalno prebivalstvo. Cenovno nedostopna stanovanja so kljub morebitnim specifičnim izzivom v posameznih državah članicah vsesplošen problem povsod.

2.5 Leta 2022 je bila stopnja preobremenjenosti s stanovanjskimi stroški ([5]) v EU v mestih 10,6 %, na podeželju pa 6,6 %. Zlasti pri zasebnih najemnikih je stopnja preobremenjenosti nadpovprečna.

2.6 V desetih letih se je nominalna vrednost nepremičnin v vseh večjih evropskih mestih, še posebej v državah EU, zaradi „financializacije stanovanj“ povečala za 30,9 % ([6]). V številnih državah članicah je to povečanje izjemno veliko (npr. v Avstriji za 66 % od leta 2014). Finančna kriza se je leta 2008 pojavila predvsem zaradi sklepanja paketnih zavarovanj, listinjenja in prodaje hipotekarnih posojil ([7]). Po letu 2012 so sledila obdobja nizkih in ničelnih obrestnih mer, kar je močno spodbudilo naložbe v stanovanjske nepremičnine v številnih državah. Obsežna preusmeritev finančnih sredstev v naložbe v nepremičnine je privedla do znatnega zvišanja cen zemljišč in stanovanj. Hkrati so bile stanovanjske enote pogosto pretvorjene v delnice in obveznice, kar je privedlo do globalizacije nepremičnin in lastništva, pri čemer so se nepremičninska sredstva ponovno pretvorila v finančna sredstva, lastništvo pa je postalo manj jasno. Po navedbah iz poročila o *Financializaciji v 13 mestih* je glavni razlog za to krizo prevelika elastičnost ustvarjanja denarja v kombinaciji z omejeno ponudbo zemljišč.

2.7 V celotni EU je treba izvajati aktivne politike, da bodo na voljo zemljišča za gradnjo zadostnega števila cenovno ugodnih in dostopnih ter trajnostnih stanovanj. Pri tem je bistveno, da se z aktivnim upravljanjem ter politiko na področju zemljišč in prenove nepridobitnemu sektorju priskrbijo cenovno dostopna zemljišča.

2.8 80 % zvišanja cen stanovanj med letoma 1950 in 2012 je zaradi cen zemljišč ([8]). Tako ni mogoče ustrezno razširiti ponudbe cenovno dostopnih stanovanj za gospodinjstva v dveh najnižjih kvintilnih razredih. Treba je oblikovati ustrezne instrumente nadzora za zagotovitev, da bo določen delež zemljišč na voljo za nepridobitna stanovanja, na primer z urbanističnimi zakoni.

2.9 Kratkoročni trendi še povečujejo strukturne težave, opisane v prejšnjih točkah. Stroški gradnje so se znatno povečali zaradi težav v dobavni verigi, podnebnih predpisov in visokih cen energije (ruska vojna proti Ukrajini), hkrati pa smo priča urbanizaciji.

([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]) Delež prebivalstva, ki živi v gospodinjstvu, kjer stanovanjski stroški presegajo 40 % njegovega dohodka.
([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 Zaradi cenovno nedostopnih stanovanj so deli prebivalstva izključeni iz nepremičninskega trga, kar vodi v stanovanjsko negotovost, visoke stanovanjske stroške in nezadostno ponudbo stanovanj. Te težave negativno vplivajo na zdravje in dobro počutje ljudi, prispevajo k neenakim življenjskim pogojem in priložnostim (zlasti za ženske, otroke in mlade) ter povečujejo stroške zdravstvenega varstva, zmanjšujejo produktivnost ter povzročajo okoljsko škodo in negativne gospodarske učinke zaradi manjše kupne moči. Prispevajo tudi k pomanjkanju delovne sile na področju osnovnih storitev na območjih, kjer so stanovanjski stroški v primerjavi z dohodki visoki. Visoki stanovanjski stroški so tudi ekonomski problem, saj sta zaradi nižjih razpoložljivih dohodkov manjši kupna moč in potrošnja.

2.11 Da bo gradbeni sektor trajnosten in stroškovno učinkovit, mora pri stroških projekta upoštevati dejanske stroške, ki vključujejo stroške vzdrževanja in stroške skozi celoten življenjski cikel ter okoljsko škodo, na primer emisije toplogrednih plinov.

2.12 Enrico Letta v svojem poročilu o prihodnosti enotnega trga EU navaja, da naraščajoče cene stanovanj ogrožajo temeljne svoboščine ljudi. Stanovanjska politika sicer ni v pristojnosti EU, vendar ta trend ogroža nemoteno delovanje notranjega trga.

2.13 Poročilo zato med drugim poziva k reviziji koncepta socialnih stanovanj v uvodni izjavi 11 Sklepa 2012/21/EU. Koncept je preozek in nacionalnim organom ne omogoča potrebne prožnosti za izvajanje ustrezne stanovanjske politike. V poročilu je predlagano tudi oblikovanje projektne skupine EU za cenovno dostopnost stanovanj.

3. **Splošne ugotovitve**

Nedelovanje stanovanjskega trga

3.1 EESO meni, da stanovanjski trg ne deluje, zato je treba izboljšati okvirne pogoje, na primer na področju podatkov, usklajevanja, postopkov odobritve in pravil za načrtovanje rabe zemljišč, ter uvesti temeljno pravico do stanovanja, zagotoviti dovolj finančnih sredstev, izvajati vodilno načelo „najprej stanovanje“ ([9]) za brezdomce ter dati večji poudarek potrebam mladih in trajnostnosti.

3.2 Zaradi nedelovanja trga je na ravni EU potrebna nova paradigma stanovanjske politike. Stanovanjska politika za širok krog prebivalstva je v splošnem gospodarskem interesu. Sedanji pristop načrtovanja stanovanjske politike samo za gospodinjstva z najnižjimi dohodki je treba zavrniti in ustrezno prilagoditi zakonodajo o državni pomoči v skladu s sistemom urejanja storitev splošnega gospodarskega pomena.

3.3 Razvoj novih partnerstev in struktur, kot so zadružna, socialna in skupnostna stanovanja, ter mešani stanovanjski programi v okviru različnih partnerstev med zadružnim sektorjem, nevladnimi organizacijami in javnimi institucijami, pozitivno prispeva k cenovno dostopnim stanovanjem, zato so potrebni ustrezen sistem državne pomoči in podpore v skladu s posodobljenim načelom storitev splošnega gospodarskega pomena ter dodatni ukrepi glede javnih zemljišč in oprostitve davkov.

3.4 Kakor je bilo poudarjeno v mnenju TEN/772 ([10]), so storitve splošnega pomena, ki jih soustvarjajo organizacije civilne družbe in neposredno državljani, eno najučinkovitejših orodij za spodbujanje participativne demokracije in krepitev evropskega povezovanja. Zato je bistveno okrepiti vlogo soustvarjanja v stanovanjskem sektorju.

3.5 Uskladitev in poenostavitev predpisov in standardov v gradbenem sektorju lahko prispevata k zmanjšanju stanovanjskih stroškov. S spremembami pa se ne sme oslabiti pravil na področju okolja, socialnega varstva in varnosti pri delu ali se pravilom izogibati, pa tudi ne k temu prispevati, ali celo zmanjševati estetsko vrednost arhitekture, ki prispeva k dobremu počutju prebivalstva.

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

Izboljšanje podatkov in usklajevanje

3.6 EESO je prepričan, da se lahko stanovanjska politika EU izvaja le na podlagi dobrih podatkov. Ti podatki bi morali vključevati indeks cen stanovanjskih nepremičnin, število in vrednost prodaje stanovanj, dejanske lastnike nepremičnin, delež in vrsto lastnikov in najemnikov, delež javnih in zasebnih stanovanj, obseg, kakovost in vpliv stanovanj na okolje itd. Zato je treba na ravni EU vzpostaviti in izpopolniti statistično orodje z vsemi pomembnimi in operativnimi elementi, bistvenimi za razvoj, izvajanje in spremljanje stanovanjske politike. S tem bi izboljšali preglednost in pripomogli k boju proti špekulacijam in pranju denarja na stanovanjskem trgu, kar v zadnjih desetih letih povzroča težave.

3.7 EESO meni, da je nujno vzpostaviti posebno stanovanjsko platformo EU, s katero bi prispevali k boljšemu zbiranju podatkov in tako ustvarili boljšo podlago za prilagoditev stanovanjskih in regulativnih standardov ter razvoj in spodbujanje inovativnih načinov vodenja stanovanjske politike.

3.8 EESO predlaga okrepitev razvoja interoperabilnih digitalnih platform za postopke za izdajo gradbenih dovoljenj, da bi povečali upravno in stroškovno učinkovitost projektov.

3.9 Digitalna preobrazba je ključna za razvoj in izvajanje okoljskih ciljev v stanovanjskem sektorju ter lahko izboljša trajnostnost materialov, proizvodov in stavb.

3.10 EESO glede na medsektorsko naravo tega vprašanja pozdravlja imenovanje novega komisarja za stanovanja, ki bi mu morala pomagati strokovna skupina, v kateri bi bili organizacije deležnikov na stanovanjskem področju, predstavniki združenj najemnikov, predstavniki brezdomcev in mladih, invalidi, zagovorniki enakosti, strokovnjaki za urbanizem, predstavniki ponudnikov cenovno dostopnih stanovanj, mest, občin in regij ter EESO in OR. Poleg tega se v Evropskem parlamentu načrtuje vzpostavitev posebnega odbora za stanovanja, ki naj bi pripravil poročilo o predlogih in rešitvah za obvladovanje stanovanjske krize. EESO poziva, naj bo v delo tega odbora vključen kot opazovalec ali svetovalec.

3.11 EESO poziva Komisijo, naj v okviru evropskega semestra začne pripravljati letna poročila o stanju na področju stanovanj v EU, vključno s podrobnimi podatki po posameznih državah članicah o razpoložljivih stanovanjih, stanovanjskih potrebah, prostih nepremičninah in cenah, cenovni dostopnosti in trajnostnosti v tem sektorju, ki jih posredujejo države članice. Ta poročila bi potem potrdili Evropski parlament, EESO in OR.

3.12 EESO odločno poudarja poziv v Izjavi iz Liègea, naj Komisija v sodelovanju z Evropskim parlamentom, EESO in OR vsako leto organizira evropski vrh o socialnih in cenovno dostopnih stanovanjih, ki bi se ga na podlagi pristopa na več ravneh in izmenjave primerov dobre prakse ob upoštevanju subsidiarnosti udeležili vsi deležniki, ki izvajajo ukrepe držav članic na področju stanovanj.

Temeljna pravica do stanovanja

3.13 EU mora poskrbeti, da bo vsem zagotovljena dejanska pravica do stanovanja, zato je treba načela in pogoje za zagotavljanje, gradnjo in financiranje cenovno dostopnih in dostojnih stanovanj določiti v skladu s členom 14 PDEU, ki se nanaša na storitve splošnega gospodarskega pomena, z uporabo sektorskih uredb v skladu z rednim zakonodajnim postopkom.

3.14 Za rešitev stanovanjskega problema v EU je bistveno povečati število socialnih stanovanj. EESO poziva Komisijo, naj socialna stanovanja prizna kot bistven in obetaven instrument aktivnih stanovanjskih politik. Nacionalne pobude bi bilo treba podpreti in jih s poudarkom na primerih najboljše prakse spodbujati v državah članicah s posebej neustreznimi stanovanjskimi politikami.

3.15 EESO poziva Komisijo, naj pripravi akcijski načrt s kratkoročnimi in srednjeročnimi ukrepi za uveljavljanje temeljne pravice do stanovanja ter usklajevanje in izvajanje nacionalnih in evropskih načrtov za naložbe v stanovanja.

3.16 Srednjeročno bi bilo treba v primarno zakonodajo EU vključiti temeljno pravico do cenovno dostopnih in dostojnih stanovanj za vse. Vidik invalidnosti bi bilo treba na splošno upoštevati v vseh stanovanjskih programih, da bi poskrbeli ne le za to, da so stanovanja cenovno dostopna in trajnostna, temveč da so tudi vsem fizično dostopna. Poleg tega bi bilo treba v nacionalne programe reform, programe stabilnosti in konvergenčne programe vključiti kazalnike glede stanovanj.

3.17 EESO poziva Komisijo, naj podpre države članice s priporočili, kjer je to potrebno, glede nabora orodij za omejitev nenadzorovanega višanja najemnin, vključno z zakonsko določenimi zgornjimi mejami najemnin, davkom na prazna stanovanja, davčnimi spodbudami za prenovo praznih stanovanj, da bi jih oddali v najem, povečanjem števila socialnih stanovanj, omejitvijo števila dovoljenj za kratkoročno oddajo v najem itd. Koristne primere dobre prakse uporabe takšnih ukrepov je mogoče najti v več državah članicah.

3.18 Zaradi negativnega učinka kratkoročnega najema ([11]) bi morala Komisija državam članicam priporočiti uvedbo obvezne registracije, določitev časovne omejitve in skrb za pošteno konkurenco med ponudniki kratkoročnih najemov in drugimi ponudniki v gostinski in hotelirski panogi.

3.19 Srednjeročno mora EU v obdobju 2024–2029 določiti realističen cilj tudi glede gradnje novih stanovanj oziroma uporabe stanovanj, ki jih je treba prenoviti, ali praznih stanovanj. V ta namen morajo države članice med drugim predvideti zadosten delež zemljišč za nepridobitna stanovanja. S takimi cilji, vključno s spremljanjem, bi dobili vpogled v to, ali imajo pobude novega komisarja za stanovanja, opredeljene v poslanici, želene učinke.

3.20 EESO meni, da je omogočanje lažjega dostopa do cenovno dostopnih socialnih stanovanj za vse, kot je navedeno v točki 2.13, pomemben korak k uresničevanju temeljne pravice do stanovanja.

Odprava brezdomstva

3.21 EESO poziva, naj se na podlagi evropske platforme za boj proti brezdomstvu pripravi strategija z operativnim proračunom in delovnim programom za obdobje 2024–2029 ter sprejme priporočilo Sveta o odpravi brezdomstva.

3.22 EESO priporoča državam članicam, naj uvedejo program „najprej stanovanje“ ([12]) za brezdomce in podprejo nepridobitne ali lokalne akterje, ki ga že izvajajo, da bi lahko razširili svojo ponudbo. Pri tem se je treba osredotočiti na različne vrste stanovanj in različne življenjske sloge, da se poskrbi za socialno in starostno raznolikost.

Zadostno financiranje

3.23 EESO se zavzema za več možnosti dolgoročnih naložb v socialno infrastrukturo in meni, da za javne naložbe v cenovno ugodna in dostopna stanovanja ne bi smela veljati pravila glede zadolženosti, določena s fiskalnimi pravili v okviru Pakta za stabilnost in rast. Naložbeni programi za socialna stanovanja bi morali izpolnjevati obvezne zahteve glede dostopnosti za grajeno okolje.

3.24 Nacionalni in lokalni organi bi morali povečati financiranje projektov socialnih stanovanj in poenostaviti dostop do sredstev. EESO pozdravlja načrtovano vseevropsko naložbeno platformo za cenovno dostopna in trajnostna stanovanja. Poleg tega bi morali investitorjem v nepridobitne nepremičnine, zadrugam in lokalnim oblastem omogočiti, da prek te platforme ali neposredno od Evropske investicijske banke pridobijo dolgoročna posojila po ničelni obrestni meri.

3.25 EESO priporoča povečanje javnih naložb v stanovanja, vključitev revidiranih in ustrezno prilagojenih kazalnikov preobremenjenosti s stanovanjskimi stroški in energetske revščine v evropski semester in finančne strukturne načrte, zlasti v zvezi z neenakostjo zaradi spola ali invalidnosti, ter določitev kvantitativnega nacionalnega cilja javnih naložb za javna, socialna ter cenovno in fizično dostopna stanovanja v vseh državah članicah, v primeru, da ta cilj ne bi bil dosežen, pa uvedbo sankcij.

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

Trajnostnost

3.26 Pobuda Komisije za novi evropski Bauhaus združuje trajnostnost s kulturo gradnje in vključevanjem ter na podlagi teh načel spodbuja cenovno dostopnost, dobro kakovost življenja in občutek pripadnosti prebivalcev, pri čemer posebno pozornost namenja njihovi navzgor usmerjeni konvergenci.

3.27 Na področju stanovanj je treba prednostno podpreti preureditev in prenovo stanovanj pred novogradnjami ter spodbujati podnebno nevtralne in z viri gospodarne načine gradnje, večstanovanjske stavbe in alternativne pristope k mobilnosti, ki izboljšujejo kakovost življenja ljudi. Vendar morata prenova in obnova stavb vključevati obvezne zahteve glede fizične dostopnosti, da se izpolnijo potrebe najrazličnejših družbenih skupin, med drugimi invalidov, starejših, družin z otroki itd.

3.28 EESO podpira val prenove v EU in poudarja, da se v stanovanjskem sektorju porabi 40 % energije v EU in proizvede 36 % emisij toplogrednih plinov v Evropi. Glede na to so socialno pravične in javno sprejemljive toplotne in energetske prenove ali nadomestitev ogrevalnih sistemov s trajnostnimi energetskimi sistemi ključnega pomena za doseganje podnebnih ciljev.

3.29 EESO poziva h kombinaciji obveznih in podpornih ukrepov, da bi zagotovili pravične podnebne ukrepe. Potrebna so podporna orodja, ki bodo vsem, ne glede na finančni položaj, omogočila izvedbo toplotne in energetske prenove ter potrebnih izboljšav vodovodnih in sanitarnih sistemov. Hkrati je treba lastnikom nepremičnin, zlasti najemodajalcem, naložiti obveznosti. Najemnike je treba zaščititi pred pretiranimi zvišanji najemnin, ko se nanje prenesejo stroški. Pri tem so bistvenega pomena pregledne pogodbe z jasnim besedilom, možnost izpodbijanja nepoštenih pogojev in brezplačno reševanje sporov v zvezi z najemom.

3.30 EESO meni, da bi bilo treba olajšati dostop do 19 obstoječih podpornih orodij in tokov financiranja EU z jasnimi pogoji, povezanimi s socialnimi merili, in sicer z ustanovitvijo sklada za preobrazbo, ki bi usklajeval vsa obstoječa orodja in bi se lahko vsako leto uporabil za financiranje prenov po poštenih pogojih za posameznike.

Poudarek na mladih

3.31 EESO poudarja, da 47 % Evropejcev, starih od 18 do 34 let, živi s starši, številni od njih so v to primorani, le 17 % študentov in mladih pa ima dostop do študentske nastanitve. Zavzema se za akcijski načrt s posebnim poudarkom na izboljšanju dostopa mladih do cenovno dostopnih stanovanj.

3.32 EESO poziva države članice, naj s podporo Komisije vključijo načelo „najprej stanovanje za mlade“ (Housing First for Youth) in pripravijo posebne programe, s katerimi bi mladim omogočili cenovno dostopnejša stanovanja.

V Bruslju, 5. decembra 2024

Predsednik
Evropskega ekonomsko-socialnega odbora
Oliver RÖPKE

PRILOGA

k mnenju EESO

Naslednja amandmaja, ki sta bila med razpravo zavrnjena, sta prejela vsaj četrtino glasov:

AMANDMA 3 **TEN/841** **Dostojna, trajnostna in cenovno dostopna socialna stanovanja v EU** **Točka 3.23** **Spremeni se tako:**	**Vlagatelji:** DE MÛELENAERE Robert DIAMANTOUROS Konstantinos HENDRICKX Luc MASTANTUONO Alena MINCHEVA Mariya

Mnenje strokovne skupine	Amandma
EESO se zavzema za več možnosti dolgoročnih naložb v socialno infrastrukturo ***in meni, da za javne naložbe v cenovno dostopna stanovanja ne bi smela veljati pravila glede zadolženosti, določena s fiskalnimi pravili v okviru Pakta za stabilnost in rast***.	EESO se zavzema za več možnosti dolgoročnih naložb v socialno infrastrukturo.

Obrazložitev

Nedavno sprejeta reforma Pakta za stabilnost in rast bo državam EU v težavah omogočila, da izboljšajo stanje svojih javnih financ, hkrati pa ohranijo naložbe, potrebne za soočanje z velikimi izzivi, zlasti ekološkim in digitalnim prehodom. Tako je mogoče uvesti pravila, ki so bolje prilagojena specifičnim razmeram v posamezni državi. V tej fazi ni primerno pozivati k nadaljnjim prilagoditvam Pakta za stabilnost in rast.

Rezultat glasovanja

Za:	51
Proti:	87
Vzdržani:	9

AMANDMA 6 **TEN/841** **Dostojna, trajnostna in cenovno dostopna socialna stanovanja v EU** **Točka 1.8** **Spremeni se tako:**	**Vlagatelji:** DE MÛELENAERE Robert DIAMANTOUROS Konstantinos HENDRICKX Luc MASTANTUONO Alena MINCHEVA Mariya

Mnenje strokovne skupine	Amandma
EESO se zavzema za več možnosti dolgoročnih naložb v socialno infrastrukturo ***in meni, da za javne naložbe v cenovno dostopna stanovanja ne bi smela veljati pravila glede zadolženosti, določena s fiskalnimi pravili v okviru Pakta za stabilnost in rast***.	EESO se zavzema za več možnosti dolgoročnih naložb v socialno infrastrukturo.

Obrazložitev

Nedavno sprejeta reforma Pakta za stabilnost in rast bo državam EU v težavah omogočila, da izboljšajo stanje svojih javnih financ, hkrati pa ohranijo naložbe, potrebne za soočanje z velikimi izzivi, zlasti ekološkim in digitalnim prehodom. Tako je mogoče uvesti pravila, ki so bolje prilagojena specifičnim razmeram v posamezni državi. V tej fazi ni primerno pozivati k nadaljnjim prilagoditvam Pakta za stabilnost in rast.

Rezultat glasovanja

Za:	51
Proti:	87
Vzdržani:	9