Europeiska unionens officiella tidning

SV
C-serien

C/2025/771

11.2.2025

Yttrande från Europeiska ekonomiska och sociala kommittén

Subventionerade bostäder i EU – anständiga, hållbara och till överkomliga priser

(yttrande på eget initiativ)

(C/2025/771)

Föredragande: **Thomas KATTNIG**

Medföredragande: **Rudolf KOLBE**

Rådgivare	Thomas Ritt (föredragandens rådgivare)
Beslut av plenarförsamlingen	15.2.2024
Rättslig grund	Artikel 52.2 i arbetsordningen Yttrande på eget initiativ
Ansvarig sektion	Sektionen för transporter, energi, infrastruktur och informationssamhället
Antagande av sektionen	14.11.2024
Antagande vid plenarsessionen	5.12.2024
Plenarsession nr	592
Resultat av omröstningen (för/emot/nedlagda röster)	134/5/13

1. Slutsatser och rekommendationer

1.1 Europeiska ekonomiska och sociala kommittén (EESK) menar att marknaden för bostäder har kommit till korta. Detta måste hanteras genom att förbättra ramvillkoren när det gäller t.ex. data, samordning, godkännandeförfaranden och reglerna för fysisk planering, samt genom att införa en grundläggande rätt till bostad, tillhandahålla tillräcklig finansiering, genomföra strategin ”Bostad först” för hemlösa ([1]) och fokusera mer på ungdomars behov samt på frågan om hållbarhet.

1.2 EU:s bostadspolitik kan fungera endast om den bygger på korrekta data. Det är därför nödvändigt att på EU-nivå inrätta och komplettera ett statistiskt verktyg som tillhandahåller alla viktiga och operativa inslag som är väsentliga för att bostadspolitiken ska kunna utformas, genomföras och övervakas såsom anges i 3.6.

1.3 EESK uppskattar att en ny kommissionsledamot med ansvar för bostadsfrågor har utnämnts. Kommissionsledamoten bör stödjas av en expertgrupp med deltagande av bl.a. företrädare för EESK och Europeiska regionkommittén (ReK). Kommittén vill dessutom delta som observatör eller rådgivare i arbetet i den planerade bostadskommitté som ska inrättas av Europaparlamentet.

1.4 EESK uppmanar kommissionen att fastställa att subventionerade bostäder är ett viktigt och lovande verktyg för en aktiv bostadspolitik. På medellång sikt bör den grundläggande rätten till kostnadsmässigt överkomliga, tillgängliga och anständiga bostäder för alla fastställas i EU:s primärrätt. Den nuvarande strategin, enligt vilken bostadspolitiken endast bör

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

vara ett program för hushåll med de lägsta inkomsterna, bör förkastas och lagstiftningen om statligt stöd anpassas i enlighet med detta, i överensstämmelse med regleringssystemet för tjänster av allmänt ekonomiskt intresse. Funktionsnedsättningsdimensionen bör integreras i alla bostadsprogram för att säkerställa att bostäder inte bara är prismässigt överkomliga och hållbara, utan också tillgängliga för alla. Dessutom bör bostadsindikatorer ingå i de nationella reformprogrammen och stabilitets- och konvergensprogrammen.

1.5 Kommittén vill att kommissionen ska utarbeta en handlingsplan med åtgärder på kort och medellång sikt för att genomdriva den grundläggande rätten till bostad och samordna och genomföra planer för investeringar i allmännyttiga bostäder på nationell nivå och EU-nivå.

1.6 Nationella och lokala myndigheter bör öka sin finansiering av projekt för subventionerat boende och underlätta tillgången till medel. Det är välkommet att en europeisk plattform för investeringar i hållbara och tillgängliga bostäder till överkomlig kostnad planeras. Dessutom bör icke vinstdrivande fastighetsutvecklare och kooperativ samt lokala myndigheter kunna erhålla en ränta på 0 % via plattformen eller direkt från Europeiska investeringsbanken när det gäller långfristiga lån.

1.7 EESK konstaterar att bostadskrisen orsakas bl.a. av att utbudet av hållbara och överkomliga bostäder är otillräckligt i förhållande till behoven. Vi måste därför använda alla till buds stående medel för att öka mängden bostäder som kan köpas eller hyras. För att uppnå detta måste vi få alla aktörer ombord med avseende på både offentliga och privata bostäder.

1.8 EESK uppmanar kommissionen att stödja medlemsstaterna genom att vid behov utfärda rekommendationer som syftar till att sammanställa en verktygslåda för att begränsa otyglade hyreshöjningar. Detta kan bl.a. inbegripa lagstadgade hyrestak, en skatt på tomma bostäder, skatteincitament för renovering av tomma bostäder i avsikt att hyra ut dem, fler sociala bostäder och begränsningar avseende tillstånden för korttidsuthyrning.

1.9 EESK förespråkar utvidgade möjligheter för långsiktiga investeringar i social infrastruktur och anser att offentliga investeringar i tillgängliga och prismässigt överkomliga bostäder inte bör omfattas av skuldreglerna i stabilitets- och tillväxtpaktens finanspolitiska regler.

1.10 Bostadsstödet måste prioritera ombyggnation och renovering framför nybyggnation, och främja klimatneutrala och resurseffektiva byggmetoder, kollektiva bostäder och alternativa mobilitetsstrategier som förbättrar människors livskvalitet.

1.11 EESK vill se en handlingsplan som särskilt fokuserar på att förbättra tillgången till prismässigt överkomliga bostäder för ungdomar.

2. **Bakgrund**

2.1 EESK har i många år lyft fram frågan om subventionerade bostäder till överkomliga priser och vill rikta ljuset mot européernas växande oro över tillgången och åtkomsten till anständiga bostäder och deras hållbarhet ([2]). Kommittén vill även uppmärksamma rapporten från högnivågruppen för investeringar i social infrastruktur i Europa, i vilken författarna efterlyser investeringar i social infrastruktur såsom bostäder till överkomliga priser. Kommittén fortsätter därför att förespråka att en europeisk handlingsplan för bostäder ska utarbetas.

2.2 Fördelningen av befogenheter mellan EU och medlemsstaterna när det gäller subventionerat boende är komplex och präglas starkt av subsidiaritetsprincipen. Bostadsbyggande och bostadsuthyrning är i princip självständiga lagstiftningsbefogenheter i de enskilda medlemsstaterna. Detta återspeglas i mångfalden av styrningsrelaterade och bostadspolitiska lösningar i medlemsstaterna, som är anpassade till specifika lokala behov och omständigheter och tar hänsyn till den demografiska utvecklingen och de sociala utmaningarna. Samtidigt utövar kommissionen ett visst inflytande via EU:s konkurrenslagstiftning och undantagen från denna (lagstiftning om statligt socialt stöd, tjänster av allmänt ekonomiskt intresse) och tillhandahåller ett regelverk.

([2]) Se t.ex. följande yttranden: EUT C 275, 18.7.2022, s. 73, EUT C 155, 30.4.2021, s. 73, EUT C 429, 11.12.2020, s. 93, EUT C 290, 29.7.2022, s. 114.

2.3 Tillgång till lämpliga, hållbara, tillgängliga, inkluderande och resilienta bostäder till överkomliga priser är både ett socialt behov och en social rättighet. Det är även en av huvudprinciperna i den europeiska pelaren för sociala rättigheter och i linje med FN:s Agenda 2030 för hållbar utveckling, FN:s Genèvestadga om hållbara bostäder, FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning och EU:s stadga om de grundläggande rättigheterna. Denna rättighet har dock undergrävts av den senaste tidens olika kriser.

2.4 I EU har hyror och bostadspriser stigit långt över den genomsnittliga disponibla inkomsten under de senaste två årtiondena. EU:s samordnade åtstramningspolitik till följd av den finansiella och ekonomiska krisen 2008 och de därmed sammanhängande nedskärningarna av offentligt stöd och investeringar, har allvarligt begränsat de nationella, regionala och lokala myndigheternas förmåga att främja prismässigt överkomliga och anständiga bostäder och att renovera och utöka det nuvarande beståndet. Detta ledde till en minskning av beståndet av prismässigt överkomliga bostäder i Europa ([3]). Samtidigt har bolåneräntorna höjts i snabb takt sedan 2022, medan byggkostnaderna har stigit sedan 2020 ([4]). Dessa två faktorer har gjort det extremt svårt att bygga nya bostäder till rimliga priser. Utöver denna utveckling förvärvar välbärgade utlänningar bostadsfastigheter i attraktiva områden som fritidsbostäder, och korttidsuthyrning blir vanligare, vilket innebär att dessa fastigheter försvinner från utbudet av bostäder för lokalbefolkningen. Generellt sett är tillgången till bostäder till överkomliga priser är ett problem i alla medlemsstater, även om de specifika utmaningarna kan skilja sig åt.

2.5 År 2022 uppgick den andel av befolkningen som bor i hushåll med alltför höga boendekostnader i förhållande till den disponibla inkomsten ([5]) i EU till 10,6 % i städer, jämfört med 6,6 % i landsbygdsområden. Detta gäller särskilt hyresgäster med privata hyresvärdar, där fler än genomsnittet har alltför höga boendekostnader.

2.6 På 10 år ökade det nominella värdet av fastighetsbeståndet med 30,9 % i alla större europeiska städer, med en topp i EU-länderna på grund av ”bostadsmarknadens finansialisering” ([6]). I många medlemsstater är denna trend ännu mer extrem (t.ex. en ökning med 66 % i Österrike sedan 2014). Sammanslagning, värdepapperisering och försäljning av hypotekslån var en viktig orsak till finanskrisen 2008 ([7]). De därpå följande låg- och nollräntеperioderna från och med 2012 har i sin tur gett stark drivkraft åt investeringar i bostadsfastigheter i många länder. Den storskaliga omdirigeringen av finansiella tillgångar till fastighetsinvesteringar har lett till massiva ökningar av mark- och bostadspriserna. Samtidigt har bostadsenheter ofta omvandlats till aktier, andelar och obligationer, vilket har lett till en globalisering av fastigheter och ägande, där fastighetstillgångarna har omvandlats till finansiella tillgångar och ägarförhållandena blivit mindre tydliga. Enligt rapporten ”Financialization in 13 cities” står den höga graden av elastisk penningmängd i kombination med ett begränsat utbud av mark i centrum för krisen.

2.7 För att tillhandahålla tillräckligt med bostäder som är prismässigt överkomliga, tillgängliga och hållbara krävs en aktiv politik i hela EU för att göra mark tillgänglig för bostadsändamål. Att förse den icke vinstdrivande bostadssektorn med mark till överkomliga priser genom aktiv förvaltning och en socialt inriktad mark- och renoveringspolitik är avgörande i detta sammanhang.

2.8 Markpriserna står för 80 % av bostadsprisökningarna mellan 1950 och 2012 ([8]). Detta gör det omöjligt att i tillräcklig mån utöka utbudet av bostäder till överkomliga priser för hushåll i de två lägsta inkomstkvintilerna. Lämpliga kontrollmetoder måste utvecklas för att säkerställa att en viss andel av marken är tillgänglig för bostäder utan vinstintresse, t.ex. med hjälp av lagar om fysisk planering.

2.9 De strukturella problem som beskrivs i föregående avsnitt har förvärrats ytterligare av utvecklingen på kort sikt. Byggkostnaderna har ökat avsevärt på grund av problem i leveranskedjan, klimatregler och höga energipriser (Rysslands krig mot Ukraina), samtidigt som urbaniseringen fortgår.

([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]) Andel av befolkningen som bor i ett hushåll där boendekostnaderna överstiger 40 % av inkomsten.
([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 Boende till alltför hög kostnad medverkar till att delar av befolkningen inte har tillgång till bostäder och leder till otrygga boendeförhållanden, problematiska boendekostnader och bostadsbrist. Dessa problem är till skada för människors hälsa och välbefinnande, bidrar till ojämlika levnadsvillkor och möjligheter (särskilt för kvinnor, barn och ungdomar) och leder till högre hälsokostnader, minskad produktivitet, miljöskador och negativa ekonomiska effekter till följd av minskad köpkraft. De bidrar också till bristen på arbetskraft inom samhällsviktiga tjänster i områden där boendekostnaderna är höga jämfört med inkomsten. Höga boendekostnader är också ett ekonomiskt problem. Lägre tillgängliga inkomster minskar köpkraften och privatkonsumtionen.

2.11 En hållbar och kostnadseffektiv byggsektor kräver prissättning av verkliga kostnader som i projektkostnaderna inbegriper underhålls- och livscykelkostnader samt miljöskador såsom växthusgasavtryck.

2.12 Enrico Letta uppger i sin rapport om framtiden för EU:s inre marknad att stigande bostadspriser utgör ett hot mot människors grundläggande friheter. Även om bostäder inte faller inom EU:s befogenheter kan dessa tendenser hindra den inre marknaden från att fungera ändamålsenligt.

2.13 I rapporten föreslås därför bland annat att begreppet ”subventionerade bostäder” i skäl 11 i beslut 2012/21/EU ses över. Begreppet är för snävt och ger inte de nationella myndigheterna den flexibilitet de behöver för att genomföra en ändamålsenlig bostadspolitik. I rapporten föreslås också att man inrättar en EU-arbetsgrupp för bostäder till överkomliga priser.

3. **Allmänna kommentarer**

Marknadsmisslyckande när det gäller bostäder

3.1 EESK menar att marknaden för bostäder har kommit till korta. Detta måste hanteras genom att förbättra ramvillkoren när det gäller t.ex. data, samordning, godkännandeförfaranden och reglerna för fysisk planering, samt genom att införa en grundläggande rätt till bostad, tillhandahålla tillräcklig finansiering, genomföra strategin ”Bostad först” för hemlösa ([9]) som en vägledande princip och fokusera mer på ungdomars behov samt på frågan om hållbarhet.

3.2 Marknadsmisslyckandet innebär att det behövs ett nytt paradigm för bostadspolitiken på EU-nivå. En bostadspolitik för breda befolkningslager ligger i det allmänna ekonomiska intresset. Den nuvarande strategin, enligt vilken bostadspolitiken endast bör vara ett program för hushåll med de lägsta inkomsterna, bör förkastas och lagstiftningen om statligt stöd anpassas i enlighet med detta, i överensstämmelse med regleringssystemet för tjänster av allmänt ekonomiskt intresse.

3.3 Utvecklingen av nya partnerskap och strukturer, såsom kooperativa, subventionerade och allmännyttiga bostäder och program för blandat boende genom olika partnerskap mellan den kooperativa sektorn, icke-statliga organisationer och offentliga institutioner, har en positiv inverkan på tillgången till prismässigt överkomliga bostäder och kräver därför ett lämpligt system för statligt stöd och bidrag, i linje med den uppdaterade principen om tjänster av allmänt ekonomiskt intresse, vid sidan av ytterligare åtgärder för offentlig mark och skattebefrielse.

3.4 I linje med yttrandet TEN/772 ([10]) är ett av de effektivaste verktygen för att stimulera deltagandedemokratin och stärka den europeiska integrationen att tjänster av allmänt intresse gemensamt skapas av det civila samhällets organisationer och direkt av medborgarna. Det är därför viktigt att stärka det gemensamma skapandets roll inom bostadssektorn.

3.5 Harmonisering och förenkling av regler och standarder inom byggsektorn kan bidra till att sänka boendekostnaderna. En sådan översyn får under inga omständigheter leda till eller bidra till att miljömässiga, sociala eller arbetsmiljörelaterade regler försvagas eller kringgås, och inte heller till att undergräva estetiska arkitektoniska värden som bidrar till befolkningens trivsel.

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

Bättre data och samordning

3.6 EU:s bostadspolitik kan fungera endast om den bygger på korrekta data. Dessa data bör omfatta bostadsprisindex, antal bostäder som sålts och till vilket värde, verkliga huvudmän för fastigheterna, andelen och typen av ägare och hyresgäster, andelen allmännyttiga och privata bostäder, bostadens volym, kvalitet och miljöpåverkan osv. Det är därför nödvändigt att på EU-nivå inrätta och komplettera ett statistiskt verktyg som tillhandahåller alla viktiga och operativa inslag som är avgörande för att bostadspolitiken ska kunna utformas, genomföras och övervakas, och som förbättrar insynen och bidrar till att bekämpa spekulation och penningtvätt på bostadsmarknaden, vilket har varit ett problem under det gångna årtiondet.

3.7 EESK anser att det finns ett akut behov av att inrätta en särskild EU-plattform för bostäder. En sådan plattform skulle kunna användas för att förbättra datainsamlingen i syfte att skapa en bättre grund för anpassning av bostadsnormer och regleringsstandarder och för att utveckla och främja innovativa sätt att förvalta bostäder.

3.8 EESK föreslår att utvecklingen av interoperabla digitala plattformar för bygglovsförfaranden intensifieras för att öka projektens administrativa och kostnadsmässiga effektivitet.

3.9 Den digitala omställningen är avgörande för att utveckla och genomföra miljömål inom bostadssektorn och kan förbättra materialens, produkternas och byggnadernas hållbarhet.

3.10 Med tanke på bostadsfrågans övergripande karaktär uppskattar EESK att en ny kommissionsledamot med ansvar för den har utnämnts Denna kommissionsledamot bör stödjas av en expertgrupp bestående av intressentorganisationer inom bostadssektorn, företrädare för hyresgästföreningar, hemlösa, ungdomar, personer med funktionsnedsättning, jämställdhetsförespråkare, yrkesverksamma inom stadsplanering, företrädare för dem som tillhandahåller bostäder till överkomliga priser, företrädare för städer, kommuner och regioner samt EESK och ReK. Dessutom planeras ett särskilt utskott för bostäder bli inrättat i Europaparlamentet. Tanken är att detta utskott ska utarbeta ett betänkande om de förslag/lösningar som kan genomföras för att hantera bostadskrisen. EESK begär att få delta i utskottets arbete som observatör eller rådgivare.

3.11 EESK uppmanar kommissionen att inom ramen för den europeiska planeringsterminen börja utarbeta årliga rapporter om bostadsläget i EU, inbegripet detaljerade medlemsstatsspecifika uppgifter om tillgängliga bostäder, bostadsbehov, lediga fastigheter och priser, prismässig överkomlighet och hållbarhet inom sektorn. Rapporterna ska godkännas av Europaparlamentet, EESK och ReK.

3.12 EESK vill resolut lyfta fram uppmaningen i Liègeförklaringen om att kommissionen i samarbete med Europaparlamentet, EESK och ReK ska anordna ett årligt europeiskt toppmöte om subventionerade och prismässigt överkomliga bostäder. Detta toppmöte kunde samla alla berörda parter som deltar i genomförandet av medlemsstaternas bostadsåtgärder, på grundval av en flernivåstrategi och utbyte av bästa praxis, samtidigt som subsidiaritetsprincipen efterlevs.

Den grundläggande rätten till bostad

3.13 EU måste se till att en verklig allmän rätt till bostad garanteras. I detta syfte måste principerna och villkoren för att tillhandahålla, bygga och finansiera prismässigt överkomliga och anständiga bostäder fastställas i enlighet med artikel 14 om tjänster av allmänt ekonomiskt intresse i EUF-fördraget med stöd av sektorsspecifika förordningar i enlighet med det ordinarie lagstiftningsförfarandet.

3.14 Att öka utbudet av subventionerade bostäder är avgörande för att de strukturella bostadsproblemen i EU ska kunna lösas. EESK uppmanar kommissionen att fastställa att subventionerade bostäder är ett viktigt och lovande verktyg för en aktiv bostadspolitik. Nationella initiativ bör stödjas och uppmuntras i medlemsstater där bostadspolitiken uppvisar störst brister, genom att lyfta fram modeller för bästa praxis.

3.15 Kommittén vill att kommissionen ska utarbeta en handlingsplan med åtgärder på kort och medellång sikt för att genomdriva den grundläggande rätten till bostad och samordna och genomföra planer för investeringar i allmännyttiga bostäder på nationell nivå och EU-nivå.

3.16 På medellång sikt bör den grundläggande rätten till kostnadsmässigt överkomliga och anständiga bostäder för alla fastställas i EU:s primärrätt. Funktionsnedsättningsdimensionen bör integreras i alla bostadsprogram för att säkerställa att bostäder inte bara är prismässigt överkomliga och hållbara, utan också tillgängliga för alla. Dessutom bör bostadsindikatorer ingå i de nationella reformprogrammen och stabilitets- och konvergensprogrammen.

3.17 EESK uppmanar kommissionen att stödja medlemsstaterna genom att vid behov utfärda rekommendationer som syftar till att sammanställa en verktygslåda för att begränsa otyglade hyreshöjningar. Detta kan bl.a. inbegripa lagstadgade hyrestak, en skatt på tomma bostäder, skatteincitament för renovering av tomma bostäder i avsikt att hyra ut dem, fler sociala bostäder och begränsningar avseende tillstånden för korttidsuthyrning. Användbara exempel på bästa praxis när det gäller sådana åtgärder finns i flera medlemsstater.

3.18 På grund av de negativa effekterna av korttidsuthyrning ([11]) bör kommissionen rekommendera att medlemsstaterna inför registreringsskyldighet, inför tidsfrister och säkerställer rättvis konkurrens mellan korttidsuthyrning och hotell- och restaurangbranschen i övrigt.

3.19 På medellång sikt måste ett realistiskt EU-mål också fastställas för byggande av nya bostäder/användning av renoveringsobjekt eller tomma bostäder 2024–2029. I detta syfte måste medlemsstaterna bland annat ställa en tillräcklig andel mark till förfogande för bostäder utan vinstintresse. Sådana mål – inklusive övervakning – skulle ytterligare ge en inblick i huruvida initiativen från den nya kommissionsledamoten med ansvar för bostäder, i enlighet med uppdragsbeskrivningen, får önskad effekt.

3.20 EESK anser att det är ett viktigt steg mot genomförandet av den grundläggande rätten till bostad att göra det lättare för alla att få tillgång till subventionerade bostäder till överkomliga priser, i enlighet med punkt 2.13.

Ingen ska behöva vara hemlös

3.21 EESK efterlyser en strategi som bygger på den europeiska plattformen för åtgärder mot hemlöshet, med en driftsbudget och ett arbetsprogram för 2024–2029, samt en rekommendation från rådet om att få ett slut på hemlöshet.

3.22 Kommittén rekommenderar att alla medlemsstater inför programmet ”Bostad först” ([12]) för hemlösa och stöder ideella eller lokala aktörer som redan genomför det, så att de kan utöka sitt utbud. I detta sammanhang är det viktigt att fokusera på olika typer av bostäder och olika livsstilar för att möjliggöra social och åldersrelaterad blandning.

Tillräcklig finansiering

3.23 EESK förespråkar utvidgade möjligheter för långsiktiga investeringar i social infrastruktur och anser att offentliga investeringar i prismässigt överkomliga och tillgängliga bostäder inte bör omfattas av skuldreglerna i stabilitets- och tillväxtpaktens finanspolitiska regler. Investeringsprogram för subventionerade bostäder bör säkerställa att obligatoriska tillgänglighetskrav för den byggda miljön uppfylls.

3.24 Nationella och lokala myndigheter bör öka sin finansiering av projekt för subventionerat boende och underlätta tillgången till medel. Det är välkommet att en europeisk plattform för investeringar i hållbara bostäder till överkomlig kostnad planeras. Dessutom bör icke vinstdrivande fastighetsutvecklare och kooperativ samt lokala myndigheter kunna erhålla en ränta på 0 % via plattformen eller direkt från Europeiska investeringsbanken när det gäller långfristiga lån.

3.25 EESK rekommenderar att man ökar de offentliga investeringarna i bostäder genom att den europeiska planeringsterminen och de finansiella strukturplanerna även omfattar reviderade och väl anpassade indikatorer för alltför höga boendekostnader och energifattigdom, varvid särskild uppmärksamhet bör fästas vid bristande jämställdhet och hänsyn till personer med funktionsnedsättning, och genom att fastställa ett kvantitativt nationellt mål för offentlig investering i allmännyttiga, subventionerade, tillgängliga och prismässigt överkomliga bostäder i alla medlemsstater, med sanktioner för underlåtenhet att uppnå målet.

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

Hållbarhet

3.26 Kommissionens initiativ om ett nytt europeiskt Bauhaus kombinerar hållbarhet med kulturskapande och inkludering och främjar på grundval av dessa principer överkomliga priser, en god livskvalitet och en känsla av tillhörighet för invånarna, med särskilt fokus på uppåtgående konvergens för invånarna.

3.27 Bostadsstödet måste prioritera ombyggnation och renovering framför nybyggnation, och främja klimatneutrala och resurseffektiva byggmetoder, kollektiva bostäder och alternativa mobilitetsstrategier som förbättrar människors livskvalitet. Dock måste ombyggnad och renovering av byggnader inbegripa obligatoriska tillgänglighetskrav för att tillgodose behoven hos ett brett spektrum av samhällsgrupper, däribland personer med funktionsnedsättning, äldre personer, barnfamiljer osv.

3.28 EESK stöder EU:s renoveringsvåg och påpekar att bostadssektorn står för 40 % av EU:s energiförbrukning och 36 % av utsläppen av växthusgaser i Europa. För att uppnå klimatmålen är det mot bakgrund av detta avgörande att genomföra socialt rättvisa och allmänt godtagbara värme- och energirenoveringar eller ersätta värmesystem med hållbara energisystem.

3.29 Kommittén efterlyser en kombination av obligatoriska och stödjande åtgärder för att säkerställa rättvisa klimatåtgärder. Det behövs stödverktyg för att göra det möjligt för alla, oavsett ekonomisk situation, att genomföra värme- och energirenoveringar och nödvändiga förbättringar av vatten- och sanitetsanläggningar. Samtidigt är det nödvändigt att fastighetsägare, särskilt hyresvärdar, åläggs skyldigheter. Hyresgästerna måste skyddas från alltför höga hyreshöjningar med anledning av att kostnader vältras över på hyresgästerna. Transparenta avtal, klarspråk, möjligheten att bestrida oskäliga villkor och kostnadsfri tvistlösning vid hyrestvister är avgörande för att skydda hyresgästerna.

3.30 EESK anser att man bör göra det lättare att få tillgång till EU:s 19 befintliga stödverktyg och finansieringsflöden – med tydliga villkor kopplade till sociala kriterier – genom att inrätta en omvandlingsfond som harmoniserar alla befintliga verktyg och kan användas årligen för att finansiera renoveringar som är rättvisa för enskilda personer.

Fokus på ungdomar

3.31 EESK påpekar att 47 % av EU:s befolkning i åldern 18–34 år bor med sina föräldrar – många av dem har inget annat val – och att endast 17 % av studenterna och ungdomarna har tillgång till studentboende. Kommittén vill se en handlingsplan som särskilt fokuserar på att förbättra tillgången till prismässigt överkomliga bostäder för ungdomar och unga familjer.

3.32 EESK uppmanar alla medlemsstater att med stöd av kommissionen anamma principen ”Bostad först” för ungdomar (HF4Y) och att utarbeta särskilda program för att göra fler bostäder till ett överkomligt pris tillgängliga för ungdomar.

Bryssel den 5 december 2024.

Oliver RÖPKE

Europeiska ekonomiska och sociala kommitténs

ordförande

BILAGA

till kommitténs yttrande

Följande ändringsförslag avslogs under debatten, men fick minst en fjärdedel av de avgivna rösterna:

ÄNDRINGSFÖRSLAG 3 **TEN/841** **Subventionerade bostäder i EU – anständiga, hållbara och till överkomliga priser** **Punkt 3.23** **Ändra enligt följande**	**Från:** DE MÛELENAERE Robert DIAMANTOUROS Konstantinos HENDRICKX Luc MASTANTUONO Alena MINCHEVA Mariya

Sektionens yttrande	Ändringsförslag
EESK förespråkar utvidgade möjligheter för långsiktiga investeringar i social infrastruktur ***och anser att offentliga investeringar i prismässigt överkomliga bostäder inte bör omfattas av skuldreglerna i stabilitets- och tillväxtpaktens finanspolitiska regler***.	EESK förespråkar utvidgade möjligheter för långsiktiga investeringar i social infrastruktur.

Motivering

Det beslut som nyligen fattades om reformen av stabilitets- och tillväxtpakten kommer att göra det möjligt för EU-länder i svårigheter att få ordning på sina offentliga finanser samtidigt som man håller fast vid de investeringar som krävs för att möta större utmaningar, särskilt den ekologiska och digitala omställningen. Därmed blir det möjligt att införa regler som är bättre anpassade till varje lands specifika situation. I detta skede är det inte lämpligt att begära ytterligare justeringar av stabilitets- och tillväxtpakten.

Resultat av omröstningen

Röster för:	51
Röster emot:	87
Nedlagda röster:	9

ÄNDRINGSFÖRSLAG 6 **TEN/841** **Subventionerade bostäder i EU – anständiga, hållbara och till överkomliga priser** **Punkt 1.8** **Ändra enligt följande**	**Från:** DE MÛELENAERE Robert DIAMANTOUROS Konstantinos HENDRICKX Luc MASTANTUONO Alena MINCHEVA Mariya

Sektionens yttrande	Ändringsförslag
EESK förespråkar utvidgade möjligheter för långsiktiga investeringar i social infrastruktur ***och anser att offentliga investeringar i prismässigt överkomliga bostäder inte bör omfattas av skuldreglerna i stabilitets- och tillväxtpaktens finanspolitiska regler***.	EESK förespråkar utvidgade möjligheter för långsiktiga investeringar i social infrastruktur.

Motivering

Det beslut som nyligen fattades om reformen av stabilitets- och tillväxtpakten kommer att göra det möjligt för EU-länder i svårigheter att få ordning på sina offentliga finanser samtidigt som man håller fast vid de investeringar som krävs för att möta större utmaningar, särskilt den ekologiska och digitala omställningen. Därmed blir det möjligt att införa regler som är bättre anpassade till varje lands specifika situation. I detta skede är det inte lämpligt att begära ytterligare justeringar av stabilitets- och tillväxtpakten.

Resultat av omröstningen

Röster för:	51
Röster emot:	87
Nedlagda röster:	9