C/2025/5153

28.10.2025

Det Europæiske Økonomiske og Sociale Udvalgs udtalelse

Økonomisk overkommelige boliger: Hvad kan samhørighedspolitikken, dagsordenen for byerne og civilsamfundet gøre for at sikre, at boliger er økonomisk overkommelige for alle?

(initiativudtalelse)

(C/2025/5153)

Ordfører: **Elena-Alexandra CALISTRU**

Medordfører: **María del Carmen BARRERA CHAMORRO**

Rådgivere	Ioannis GRIGORIADIS (for medordføreren) Maxime STAELENS (for Gruppe I)
Plenarforsamlingens beslutning	23.1.2025
Retsgrundlag	Forretningsordenens artikel 52, stk. 2
Kompetence	Sektionen for Den Økonomiske og Monetære Union og Økonomisk og Social Samhørighed
Vedtaget i sektionen	4.7.2025
Vedtaget på plenarforsamlingen	17.7.2025
Plenarforsamling nr.	598
Resultat af afstemningen (for/imod/hverken for eller imod)	144/0/2

1. Konklusioner og anbefalinger

1.1. Det Europæiske Økonomiske og Sociale Udvalg (EØSU) mener ikke, at krisen vedrørende økonomisk overkommelige boliger blot er en social udfordring. Den er også en stor økonomisk trussel mod EU's konkurrenceevne, da virksomhederne står over for et lønpres, der mindsker deres internationale konkurrenceevne og er i strid med samhørighedspolitikkens mål om at skabe konkurrencedygtige regionale økonomier. Boligkrisen skaber også større hindringer for beskæftigelsen, da arbejdstagere og udbydere af væsentlige tjenester skubbes ud af områder med høje boligpriser, hvilket fører til personalemangel i vigtige sektorer såsom sundhed, uddannelse og offentlige tjenester. I sidste ende er det en faktor, der gør os sårbare over for chok — hvilket var tydeligt under pandemien — og som mindsker den modstandsdygtighed, det er meningen, at samhørighedspolitikken skal opbygge i regionale økonomiske systemer.

1.2. EØSU understreger, at håndteringen af boligkrisen ikke kun kræver flere midler, men også mere intelligente tilgange til finansiering. Med det årlige investeringsunderskud på 270 mia. EUR, som Den Europæiske Investeringsbank (EIB) har identificeret, er overførslen af midler inden for de nuværende bevillinger til samhørighedspolitikken klart utilstrækkelig. I den forbindelse mener EØSU, at samhørighedspolitikken bør fungere som den vigtigste ramme for koordinering af supplerende instrumenter og mobilisering af offentlig og privat kapital til økonomisk overkommelige boligløsninger, hvor EIB spiller en central rolle i udviklingen af finansielle instrumenter, der er skræddersyet til forskellige regionale behov.

1.3. EØSU glæder sig over Kommissionens oprettelse af den første boligtaskforce og indførelsen af en boligkommissær, der skal udarbejde en EU-plan for økonomisk overkommelige boliger. Denne arbejdsgruppe bør imidlertid omfatte repræsentanter for medlemsstaterne, lokale myndigheder, arbejdsmarkedets parter, organisationer for liberale erhverv og andre civilsamfundsorganisationer for at sikre, at boligmålene integreres fuldt ud i EU's politikker. En sådan integration bør tage udgangspunkt i pålidelige data og dokumentation for at måle virkningen af indsatsen og udbrede anvendelsen af vellykkede tilgange, navnlig i lyset af de presserende boligbehov i hele Europa.

1.4. EØSU støtter vedtagelsen af en samlet EU-ramme med en definition af økonomisk overkommelige boliger gennem hele processen (sociale boliger, økonomisk overkommelig leje og økonomisk overkommeligt ejerskab) for at skabe retssikkerhed for investeringer. EØSU støtter også Regionsudvalgets (RU's) forslag om at øge de midler, der er afsat til InvestEU's sociale område, og opfordrer medlemsstaterne til at omfordele uudnyttede ressourcer fra deres nationale genopretnings- og resiliensplaner til boligorienterede finansielle instrumenter, der forvaltes af lokale myndigheder.

1.5. EØSU mener, at det er afgørende, at investeringer i økonomisk overkommelige og bæredygtige boliger gøres til en strategisk prioritet for EU's samhørighedsfonde efter 2027 via en tilgang, der ud over sociale boliger omfatter økonomisk overkommelige boliger, samtidig med at renoveringsforanstaltningerne opretholdes. Disse tilgange skal tilpasses de risici, der er forbundet med klimakrisen, og fremme boliger, der kan modstå virkningerne af klimakrisen, navnlig i de regioner og områder, der er mest udsatte for klimaforandringer. Samhørighedspolitikken skal spille en central rolle i opfyldelsen af boligmålene i dagsordenen for byerne, navnlig i storbyområder, hvor udfordringerne med hensyn til økonomisk overkommelighed er mest akutte.

1.6. Ligesom RU anerkender EØSU betydningen af en EU-lovgivningsramme for identifikation og håndtering af udfordringerne i forbindelse med boligkrisen. Det betyder, at der skal gøres noget ved de lovgivningsmæssige mangler i EU, som er blevet fremhævet i Den Europæiske Unions Domstols (EU-Domstolens) afgørelser, og som har begrænset medlemsstaterne i forbindelse med finansieringen af initiativer vedrørende sociale og økonomisk overkommelige boliger.

1.7. EØSU glæder sig over EU-platformen for økonomisk overkommelige boliger, der inddrager EIB for at mobilisere private investeringer i marken samt rådgivningstjenester, der dækker alle faser af projektcyklussen og tiden derefter. Platformen bør fremme innovative finansielle instrumenter, der har vist sig at være effektive i forskellige regionale sammenhænge, og lette videnoverførsel mellem medlemsstaterne.

1.8. EØSU støtter forslaget i den første rapport fra Europa-Parlamentets Regionaludviklingsudvalg (REGI), som går ud på, at lån, garantier og ejerandele i forbindelse med økonomisk overkommelige boliger ikke skal betragtes som statsgæld under stabilitets- og vækstpagten og det europæiske semester.

1.9. EØSU mener, at statsstøttereglerne og definitionerne af tjenesteydelser af almen økonomisk interesse lægger begrænsninger på offentlige investeringer i økonomisk overkommelige boliger, med undtagelse af de boliger, der falder ind under den snævre definition af sociale boliger. EØSU anbefaler derfor en snarlig revision af disse regler for at muliggøre en mere effektiv offentlig intervention gennem samhørighedsinstrumenterne.

1.10. EØSU mener, at finansielle instrumenter, der anvender afkast til geninvestering, kan skabe bæredygtige finansieringsmekanismer for boliger, der rækker ud over programcyklusserne. Udvalget støtter også RU's forslag om at udvide rammerne for samhørighedspolitikkens finansielle instrumenter, så de i højere grad imødekommer boliginvesteringer, med særligt fokus på fonde for bæredygtig byudvikling.

1.11. EØSU forventer, at boliger i forbindelse med den næste flerårige finansielle ramme (FFR) udtrykkeligt anerkendes som en faktor i den økonomiske konkurrenceevne, og at boliger gøres til en del af anvendelsesområdet for Den Europæiske Fond for Konkurrenceevne ved at knytte boligforanstaltningerne sammen med effektiviteten på arbejdsmarkedet og udviklingen af innovationsøkosystemer.

1.12. EØSU mener, at nationale politikker og EU-politikker, der sigter mod at fremme økonomisk vækst gennem turisme eller udvikling af fast ejendom, bør tage højde for deres potentielle indvirkning på de lokale boligmarkeder og træffe passende foranstaltninger med henblik på at beskytte retten til økonomisk overkommelige og anstændige boliger.

1.13. Det er meget vigtigt for EØSU at tage hensyn til erfaringer og bedste praksis blandt de nationale, regionale og lokale myndigheder, der er engageret i udviklingen af økonomisk overkommelige sociale boliger i hele EU. Den finske »Housing First«-politik er et glimrende eksempel på, hvordan hjemløsheden kan nedbringes, og hvordan boligforholdene for udsatte grupper kan forbedres væsentligt.

1.14. I den forbindelse understreger EØSU, at økonomisk overkommelige boliger skal ses som en hjørnesten i den europæiske sociale model, hvor EU og medlemsstaterne gennemfører politikker, der gør boliger økonomisk overkommelige, bæredygtige og tilgængelige for alle som en grundlæggende social rettighed, hvilket bør være et referencepunkt for alle økonomiske og sociale politikker og dermed en stadig vigtigere del af samhørighedspolitikken. For at bidrage til opfyldelsen af samhørighedspolitikkens mål mener EØSU, at EU i højere grad bør forlade sig på arbejdsmarkedets parter som vigtige katalysatorer for forandring, navnlig i betragtning af deres operationelle tilstedeværelse på både EU-plan og nationalt plan.

2. **Baggrund for udtalelsen**

2.1. EU befinder sig i en omfattende krise, hvor der er mangel på økonomisk overkommelige boliger, og selv om medlemsstaterne har kompetence til at sikre, at der er tilstrækkeligt med boliger, der er til at betale, og der er forskelle fra land til land, har denne krise alvorlige konsekvenser for den territoriale samhørighed og den økonomiske udvikling på europæisk plan. Boligpriserne og huslejen steg med gennemsnitligt 48 % mellem 2015 og 2023, hvilket er betydeligt højere end væksten i indkomsten. I 2023 oversteg boligudgifterne 40 % af den disponible indkomst for 10,6 % af husstandene i byerne og 7 % af husstandene i landdistrikterne (Eurostat, 2024) ([1]). Det europæiske observationsnetværk for territorial udvikling og samhørigheds (ESPON's) House4All-projekt afslører slående territoriale forskelle for så vidt angår økonomisk overkommelige boliger på tværs af regioner, hvor både bycentre og områder med permanente geografiske ulemper oplever alvorlige vanskeligheder ([2]).

2.2. Økonomisk overkommelige boliger er et begreb med flere forskellige dimensioner, som rækker ud over størrelsen på huslejen eller på afdragene på realkreditlånet. Det omfatter en lang række faktorer, som har betydning for, om husholdningen kan få adgang til og blive boende i en passende bolig, herunder bl.a. energi- og elregninger, renoverings- og vedligeholdelsesomkostninger, tilgængelighedsfunktioner samt adgangen til transport og tjenesteydelser af almen interesse. På udbudssiden er økonomisk overkommelige boliger også en konsekvens af udvalget af egnede boligenheder. Da disse udgifter varierer betydeligt rundt omkring i EU afhængigt af boligtype, energieffektivitet, geografisk placering og indkomstniveau, er udfordringerne med hensyn til prisoverkommelighed ikke ens i hele EU. De afspejler forskellige nationale boligsystemer, kløfter mellem by og land og lokale økonomiske forhold, som kræver stedbaserede politiske løsninger frem for universalløsninger.

2.3. Denne krise vedrørende økonomisk overkommelige boliger har vidtrækkende økonomiske konsekvenser, som har direkte indvirkning på samhørighedspolitikkens mål:

— Den begrænser arbejdskraftens mobilitet og forhindrer arbejdstagerne i at flytte til regioner med bedre økonomiske muligheder.

— Den reducerer den økonomiske produktivitet gennem fejlagtig fordeling af menneskelig kapital og for lange rejsetider.

— Den forværrer den territoriale polarisering mellem regioner med høj vækst og regioner, der lider under det demografiske pres.

— Den omdirigerer husstandenes indkomst fra andre produktive økonomiske aktiviteter og mindsker de lokale økonomiske multiplikatoreffekter.

— Den skaber hindringer for adgangen til uddannelses- og beskæftigelsesmuligheder, navnlig for unge.

— Den øger den sociale ulighed, da antallet af hjemløse er steget kraftigt, mens et stigende antal europæere ikke længere har råd til anstændige boliger og lever under uacceptable forhold.

— Den påvirker især visse udsatte sociale grupper, hvis evne til at tilpasse sig de skiftende regler på boligmarkedet fortsat er temmelig begrænset, såvel som mellemindkomsthusstande. Derudover rammes personer med handicap og ældre, da det er en begrænset del af boligmassen, som er tilgængelig for disse grupper.

2.4. Samhørighedspolitikken har siden 2007 i stigende grad støttet boligtiltag. I programmeringsperioden 2021-2027 er der afsat ca. 6,5 mia. EUR til energieffektivitet i boliger sammen med investeringer i vedvarende energi, klimatilpasning og socialt boligbyggeri gennem forskellige politiske mål. Håndteringen af de nuværende boligudfordringer kræver imidlertid en mere strategisk og vidtfavnende tilgang.

([1]) Rising housing costs in the EU: the facts (infographics): https://www.europarl.europa.eu/topics/en/article/20241014STO24542/rising-housing-costs-in-the-eu-the-facts-infographics#:~:text=If%20housing%20costs%20are%20above,40%25%20of%20their%20disposable%20income.

([2]) [HOUSE4ALL] Access to affordable and quality housing for all people: https://www.espon.eu/projects/access-affordable-and-quality-housing-all-people-house4all.

2.5. Formålet med denne udtalelse er at undersøge, hvordan man inden for rammerne af samhørighedspolitikken mere effektivt kan tackle udfordringerne i forbindelse med økonomisk overkommelige boliger og fremme dens centrale mål om økonomisk, social og territorial samhørighed. I udtalelsen undersøges det, hvordan strategiske investeringer i boliger kan stimulere den regionale økonomiske udvikling, øge konkurrenceevnen, forbedre arbejdsmarkedets effektivitet og mindske de territoriale forskelle. Den indeholder konkrete anbefalinger til at forbedre effektiviteten af de eksisterende instrumenter for resten af perioden 2021-2027 og udvikle en mere vidtfavnende tilgang til økonomisk overkommelige boliger inden for rammerne af samhørighedspolitikken efter 2027.

3. **Generelle bemærkninger**

3.1. EØSU mener, at økonomisk overkommelige og sociale boliger bør betragtes som en hjørnesten i den europæiske sociale model. Den Europæiske Union, dens medlemsstater, regionerne og de lokale myndigheder skal gennemføre politikker, der gør sociale boliger økonomisk overkommelige, bæredygtige og tilgængelige for alle, der har brug for dem. For at tackle denne krise er det ligeledes nødvendigt at fremskynde og øge opførelsen af økonomisk overkommelige boliger samt øge udbuddet af lejeboliger. Med henblik herpå mener EØSU, at det er hensigtsmæssigt at undersøge teknikker, der ikke blot muliggør en hurtig opførelse af økonomisk overkommelige boliger, men også en reduktion af boligudgifterne.

3.2. EØSU bemærker, at økonomisk overkommelige boliger er et spørgsmål om kritisk økonomisk infrastruktur og ikke blot et socialt velfærdsproblem, selv om økonomisk overkommelige og bæredygtige boliger er en grundlæggende social rettighed. Når boligudgifterne overstiger væksten i indkomsten, undergraves det grundlæggende økonomiske princip om arbejdskraftmobilitet, som er hjørnestenen i EU's indre marked, hvilket skaber ineffektivitet på markedet, der spreder sig som ringe i vandet til hele den europæiske økonomi. Boliger er både en årsag til og en konsekvens af territoriale forskelle, og mønstre for økonomiske overkommelige boliger afslører en ujævn geografi, der forstærker de økonomiske forskelle mellem de europæiske regioner ([3]).

3.3. Selv om politikken for boligbyggeri og huslejepolitikken fortsat henhører under medlemsstaternes kompetence i henhold til nærhedsprincippet, påvirker EU sektoren gennem konkurrencelovgivningen og dennes undtagelser (sociallovgivning og tjenesteydelser af almen økonomisk interesse). Det er Kommissionens opgave at skabe en passende ramme, der sætter de nationale og regionale myndigheder i stand til at bekæmpe boligkrisen effektivt, samtidig med at forskelligartetheden af de lokale behov og demografiske udfordringer respekteres.

3.4. EØSU understreger, at håndteringen af boligkrisen ikke kun kræver flere midler, men også mere intelligente tilgange til finansiering. Med det årlige investeringsunderskud på 270 mia. EUR, som EIB har identificeret, er overførslen af midler til samhørighedspolitikken inden for de nuværende bevillinger klart utilstrækkelig. Samhørighedspolitikken bør fungere som den vigtigste ramme for koordinering af supplerende instrumenter og mobilisere offentlig og privat kapital til økonomisk overkommelige boligløsninger, hvor EIB spiller en central rolle i udviklingen af finansielle instrumenter, der er skræddersyet til forskellige regionale behov.

3.5. EØSU glæder sig over Kommissionens oprettelse af den første boligtaskforce og indførelsen af en boligkommissær, der skal udarbejde en EU-plan for økonomisk overkommelige boliger. Denne arbejdsgruppe bør imidlertid også omfatte repræsentanter for medlemsstaterne, lokale myndigheder, arbejdsmarkedets parter, organisationer for liberale erhverv og andre civilsamfundsorganisationer samt EØSU og RU for at sikre, at boligmålene integreres fuldt ud i EU's politikker. Kommissionen bør på grundlag af ESPON's banebrydende overvågningsarbejde foretage en grundig vurdering af effekten af de nuværende samhørighedsudgifter på boligmarkederne med henblik på at udvikle en omfattende resultattavle for økonomisk overkommelighed, der følger de økonomiske og territoriale resultater.

3.6. EØSU støtter vedtagelsen af en samlet EU-ramme, som skaber klarhed over boligmassen (sociale boliger, økonomisk overkommelig leje og økonomisk overkommeligt ejerskab) for at skabe retssikkerhed for investeringer. Dog bør der selv med en konkret definition levnes plads til særlige forhold på medlemsstatsniveau. EØSU støtter også Regionsudvalgets forslag om at øge de midler, der er afsat til InvestEU's sociale område, og opfordrer medlemsstaterne til at omfordele uudnyttede ressourcer fra deres nationale genopretnings- og resiliensplaner til boligfokuserede finansielle instrumenter, der forvaltes af lokale myndigheder.

([3]) How many months of salary do you need to buy a house in Europe?: https://www.euronews.com/business/2024/12/27/how-many-months-of-salary-do-you-need-to-buy-a-house-in-europe.

3.7. EØSU mener, at nationale politikker og EU-politikker, der sigter mod at fremme økonomisk vækst gennem turisme eller udvikling af fast ejendom, bør tage hensyn til deres potentielle indvirkning på de lokale boligmarkeder og indeholde passende foranstaltninger til at beskytte retten til økonomisk overkommelige og anstændige boliger.

4. **Særlige bemærkninger**

Økonomisk konkurrenceevne og arbejdskraftmobilitet

4.1. Krisen vedrørende økonomisk overkommelige boliger udgør ikke blot en social udfordring oven i andre udfordringer såsom demografiske udfordringer i form af bl.a. en aldrende befolkning, men er også en stor økonomisk trussel mod EU's konkurrenceevne. Som fremhævet i den 9. samhørighedsrapport ([4]) er boligudgifterne ved at blive en stigende byrde, hvilket bremser den samlede økonomiske vækst og den lokale udvikling. På samme måde mangler regioner, der oplever »hjerneflugt«, ofte økonomisk overkommelige boligmuligheder for unge akademikere og faglærte arbejdstagere, hvilket fører til gentagne perioder med økonomisk tilbagegang på trods af andre samhørighedspolitiske interventioner, der har til formål at vende disse tendenser.

4.2. Virksomhedernes konkurrenceevne lider, da virksomheder i områder med dyre boliger står over for et lønpres, der mindsker deres internationale konkurrenceevne og er i strid med samhørighedspolitikkens mål om at skabe konkurrencedygtige regionale økonomier. Produktiviteten udhules yderligere af tidskrævende pendling på grund af problemer med økonomisk overkommelige boliger i bycentre, med målbare negative virkninger for det regionale økonomiske output og et betydeligt CO_2-fodaftryk til følge. Boligudgifterne overstiger 40 % af husstandsindkomsten, hvilket bremser den samlede økonomiske vækst og udviklingen af lokale virksomheder, hvilket igen mindsker effektiviteten af andre samhørighedspolitiske investeringer, der skal stimulere den økonomiske aktivitet.

4.3. Boligkrisen skaber hindringer for beskæftigelsen, da væsentlige arbejdstagere og tjenesteudbydere skubbes ud af områder med høje omkostninger. Dette fører til personalemangel i vigtige sektorer såsom sundhed, uddannelse, tjenesteydelser af almen interesse og offentlige tjenester. Innovationen begrænses, da unge iværksættere og medarbejdere i nystartede virksomheder ikke har råd til at bo i innovationscentre, hvilket er i modstrid med samhørighedspolitikkens fokus på innovation og intelligent specialisering som drivkraft for regional konvergens. Byrden af boligudgifterne gør husholdningerne og de regionale økonomier mere sårbare over for økonomiske chok, som det blev tydeligt under pandemien, hvilket underminerer den modstandsdygtighed, som samhørighedspolitikken har til formål at opbygge.

Territorial samhørighed og regional udvikling

4.4. Boligkrisen manifesterer sig forskelligt i forskellige områder i Europa, og ESPON's House4All-data afslører markante forskelle mellem bycentre, randområder og landdistrikter. Disse forskelle afspejler og forstærker bredere mønstre for territorial ulighed, som samhørighedspolitikken har til formål at afhjælpe. Den nylige leveomkostningskrise har øget omfanget af boligudfordringerne betydeligt, så de ikke kun omfatter traditionelle sociale boliger, men også økonomisk overkommelige boliger for mellemindkomsthusstande, navnlig i økonomiske vækstcentre og storbyområder. Samhørighedspolitikken bør fungere som et centralt instrument til at fremme disse anbefalinger i Amsterdampagten, navnlig med hensyn til forbedring af de lovgivningsmæssige rammer og finansieringsmodellerne for økonomisk overkommelige boliger i byområder.

4.5. Koncentrationen af økonomiske aktiviteter i bycentre har skabt et boligpres i disse områder, samtidig med at ejendomme i affolkede regioner står tomme, hvilket forstærker den territoriale polarisering. Vanskeligheder i forhold til prisoverkommelighed påvirker nu mellemindkomsthusstande i vækstområder, mens landdistrikterne står over for en forringelse af boligkvaliteten på trods af lavere priser. Øer, bjergområder og regioner i den yderste periferi oplever særlige udfordringer i forbindelse med arealbegrænsninger og turismepres, der kræver særlig opmærksomhed i henhold til artikel 174 i TEUF, og det samme gælder grænseoverskridende regioner med deres helt særlige dynamikker på boligmarkedet.

([4]) https://ec.europa.eu/regional_policy/sources/reports/cohesion9/9CR_Report_FINAL.pdf.

4.6. Problemerne med mangel på økonomisk overkommelige boliger breder sig ud over byernes administrative grænser og når ud til funktionelle byområder, hvilket kræver koordinerede tilgange for storbyerne. Den vægt, der i dagsordenen for byerne lægges på forvaltning på flere niveauer, danner grundlag for sådanne tilgange. Mellemstore byer tilbyder potentielle løsninger på boligkrisen, hvis de understøttes af tilstrækkelige investeringer, konnektivitet og tjenesteydelser af almen interesse, og giver mere økonomisk overkommelige boligmuligheder, samtidig med at de stadig rummer økonomiske muligheder. De udgør dermed en underudnyttet ressource i territoriale udviklingsstrategier og en potentiel trykventil for overophedede boligmarkeder i storbyerne.

4.7. Den mest akutte mangel på økonomisk overkommelige boliger er koncentreret i storbyernes vækstpoler, der oplever økonomisk fremgang. Paradoksalt nok forværrer den økonomiske vækst ofte den økonomiske overkommelighed når det gælder boliger i disse områder, hvilket undergraver den velstand, væksten skaber, ved at udelukke væsentlige arbejdstagere og skabe uholdbare levevilkår for mellemindkomsthusstande. Regioner med høj turisttæthed oplever et særligt pres fra sekundære boliger og korttidsudlejning, som skaber alvorlige problemer med økonomisk overkommelighed for lokale beboere, hvilket undergraver den sociale samhørighed og den økonomiske bæredygtighed ([5]).

4.8. Tiltrækning af investeringer til ejendomssektoren gennem programmer med »gyldne visa« har vist sig at have yderst skadelige virkninger på visse dele af ejendomsmarkederne i flere medlemsstater ([6]).

4.9. Hjemløshed er blevet et stort socialt problem, som i stigende grad rammer beskæftigede, hvis indkomst ikke rækker til en bolig. Dette gør arbejdstagere til den hurtigst voksende gruppe af hjemløse i Europa ([7]). EØSU efterlyste i sin udtalelse, der blev vedtaget i december 2023 ([8]), en EU-strategi til bekæmpelse af hjemløshed, som skal omfatte integration af den europæiske platform for bekæmpelse af hjemløshed i det europæiske semester og er blevet støttet af en henstilling fra Rådet. Dette kræver forskellige boligordninger, der muliggør social blanding samt mere effektive kollektive overenskomstforhandlinger for at sikre en løn, man kan leve af.

4.10. Der bør i høj grad tages hensyn til erfaringer og bedste praksis blandt nationale, regionale og lokale myndigheder, der er engageret i udviklingen af økonomisk overkommelige sociale boliger i hele EU, med henblik på at opretholde overkommelige priser på langt sigt. I den forbindelse er det især værd at nævne den franske model, hvor privat finansiering fra individuelle opsparingskonti anvendes til at yde langfristede, rentefrie lån til socialt boligbyggeri, hvor prisen holdes permanent lav. I den danske model anvendes privat finansiering i revolverende fonde til vedligeholdelse og renovering af sociale boliger, som også forbliver økonomisk overkommelige på ubestemt tid. Den finske »Housing First«-politik er et glimrende eksempel på, hvordan hjemløsheden kan nedbringes, og hvordan boligforholdene for udsatte grupper kan forbedres væsentligt ([9]). EØSU opfordrer derfor medlemsstaterne til at påtage sig forpligtelserne i Lissabonerklæringen og integrere en »Housing First«-tilgang i deres nationale strategier.

Investering og finansielle instrumenter

4.11. Som fremhævet i de forberedende dokumenter afsættes der i samhørighedspolitikken i øjeblikket ca. 7,5 mia. EUR til boligrelaterede investeringer, som med national medfinansiering beløber sig til 10,5 mia. EUR. Kommissær Raffaele Fittos forslag om at fordoble samhørighedspolitikkens investeringer i økonomisk overkommelige boliger udgør en vigtig mulighed, men optimering af virkningen kræver innovative finansielle tilgange og en strategisk tildeling af ressourcer inden for rammerne af samhørighedspolitikken. Midlerne skal være finansielt sunde og også være tilgængelige for offentlige sociale boligselskaber og udbydere af almennyttige boliger, herunder kooperativer og boligforeninger. EIB's investeringsrapport anslår, at der er et årligt investeringsunderskud på 270 mia. EUR i økonomisk overkommelige boliger, og anfører, at der alene i år mangler at blive bygget én million boliger, og at Europa har behov for at renovere 5 millioner boliger om året. Selv om samhørighedspolitikken ikke alene kan udfylde dette hul, bør den fungere som den vigtigste koordineringsramme for mobilisering af yderligere ressourcer, hvor EIB og nationale erhvervsfremmende banker spiller en vigtig rolle som finansieringspartnere ([10]).

([5]) Cities start fighting rental crisis triggered by overtourism: https://www.dw.com/en/cities-start-fighting-rental-crisis-triggered-by-overtourism/a-70228085.

([6]) Greek Real Estate Market Not Happy with Golden Visa Program Changes: https://news.gtp.gr/2024/10/24/greek-real-estate-market-not-happy-with-golden-visa-program-changes/.

([7]) 9th Overview of housing exclusion in Europe: https://www.feantsa.org/public/user/Activities/events/2024/9th_overview/Executive_summary.pdf.

([8]) Det Europæiske Økonomiske og Sociale Udvalgs udtalelse om en EU-ramme for nationale hjemløsestrategier baseret på princippet om »først en bolig« (initiativudtalelse) (EUT C, C/2024/1567, 5.3.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2024/1567/oj).

([9]) Finland: https://housingfirsteurope.eu/country/finland/.

([10]) Udkast til betænkning om Den Europæiske Investeringsbanks finansielle aktiviteter – årsberetning: https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/ECON-PR-770192_EN.pdf.

4.12. Investeringer i økonomisk overkommelige, tilgængelige og bæredygtige boliger bør være en strategisk prioritet for EU's samhørighedsfonde efter 2027 gennem en tilgang, der ud over sociale boliger integrerer økonomisk overkommelige boliger, samtidig med at renoveringsforanstaltningerne videreføres. Alle investeringerne bør også omfatte tilgængelighed som et krav i forbindelse med renovering og opførelse af nye bygninger i alle initiativer inden for energieffektivitet og andre politikker, der har til formål at gøre bygninger mere bæredygtige. Investeringerne bør tillige være rettet mod modernisering af eksisterende ejendomme for så vidt muligt at gøre dem tilgængelige og bidrage til udgifter til yderligere materialer, som sætter personer med handicap i stand til at udnytte deres boliger fuldt ud og overvinde eventuelle strukturelle hindringer. Finansiering fra samhørighedspolitikken kunne knyttes til offentligt ejerskab af jord eller almennyttige kooperativer. Samhørighedspolitikkens anvendelsesområde kunne udvides til at omfatte kooperativer til fælles køb af jord samt omkostningsbaserede boligmodeller på nationalt plan. Disse tilgange bør tilpasses de risici, der er forbundet med klimakrisen, og også fremme boliger, der kan modstå virkningerne af klimakrisen, navnlig i de regioner og områder, der er mest udsatte for klimaforandringer.

4.13. Ligesom RU anerkender EØSU betydningen af en EU-lovgivningsramme for identifikation og håndtering af udfordringerne i forbindelse med boligkrisen. Det betyder, at der skal gøres noget ved de lovgivningsmæssige mangler i EU, som er blevet understreget i EU-Domstolens domme ([11]), og som har begrænset medlemsstaterne i forbindelse med finansiering af initiativer vedrørende sociale og økonomisk overkommelige boliger. Uden klare retlige instrumenter vil spekulationen på boligmarkederne blive stadig mere omfattende. På samme måde og parallelt hermed skal gennemsigtigheden i transaktioner vedrørende fast ejendom fremmes, og brugen af gyldne visa skal begrænses.

4.14. En af de største hindringer for finansiering er retsusikkerheden med hensyn til EU's regler for statsstøtte til investeringer i økonomisk overkommelige boliger som følge af den snævre definition af begrebet »sociale boliger«. Udvalget glæder sig over Kommissionens tilsagn om at revidere reglerne om tjenesteydelser af almen økonomisk interesse og medtage en definition af »økonomisk overkommelige boliger«, som tager hensyn til medlemsstaternes særlige karakteristika og behovet for en bedre definition af sociale boliger ([12]). Vi har brug for, at disse definitioner anvendes over hele linjen i EFRU's og Samhørighedsfondens programmer. EØSU mener, at et vigtigt redskab til at overvinde krisen med hensyn til økonomisk overkommelige boliger er at udnytte synergien og kombinationen af finansielle instrumenter fra de forskellige typer fonde, som sammenlagt kan sikre, at alle har adgang til økonomisk overkommelige boliger.

4.15. Midlerne fra EFRU, Samhørighedsfonden og ESF+ kunne også anvendes på økonomisk overkommelige boliger, selv om der er behov for en revision ([13]) af EFRU, forordningen om Samhørighedsfonden og forordningen om retfærdig omstilling, herunder EFRU+. Det skal sikre, at de yder større støtte til investeringer med fokus på øget energieffektivitet og økonomisk overkommelige boligmuligheder, hvor der ses på, hvordan anvendelsen af vedvarende energikilder til nye byggeprojekter og tildelingen af jord kan optimeres.

4.16. EØSU glæder sig over EU-platformen for økonomisk overkommelige boliger i samarbejde med EIB. Den går bl.a. ud på at mobilisere private investeringer i marken og rådgivningstjenester for borgere og regioner, der dækker alle faser af projektcyklussen og i tiden derefter, i tæt samarbejde med EIB og de lokale myndigheder. Der er tale om et instrument, der kan afhjælpe de nationale politikkers dokumenterede ineffektivitet ved at fremme finansieringen af boligmarkedet ([14]). I den forbindelse mener EØSU, at EIB's lån til socialt boligbyggeri bør forrentes med 0 %. I kombination med denne foranstaltning ville effektiviteten være endnu større, hvis lån, garantier og ejerandele i forbindelse med økonomisk overkommelige boliger ikke blev betragtet som statsgæld inden for rammerne af stabilitets- og vækstpagten og det europæiske semester, sådan som der blev opfordret til i EØSU's nylige udtalelse ([15]) og i den første rapport fra Europa-Parlamentets REGI-udvalg.

4.17. Eftersom boliger er en national kompetence, anbefaler EØSU, at midlerne anvendes strategisk til at øge effektiviteten. I den forbindelse bør der afsættes midler fra Kommissionen til at forbedre gennemsigtigheden og vurdere behovene. Der er brug for klare data om tildelinger, da de nuværende oplysninger hovedsageligt er projektbaserede og ikke giver et samlet billede af boligtildelingerne under genopretnings- og resiliensfaciliteten.

([11]) Sag T-202/10: Sag anlagt den 29. april 2010 — Stichting Woonlinie m.fl. mod Kommissionen (EUT C 179 af 3.7.2010, s. 50).

([12]) Statsstøtte — revision af reglerne om tjenesteydelser af almen økonomisk interesse, Kommissionen –https://ec.europa.eu/info/law/better-regulation/have-your-say/initiatives/14708-State-aid-revision-of-the-rules-on-services-of-general-economic-interest_en.

([13]) https://data.consilium.europa.eu/doc/document/ST-10014-2025-INIT/en/pdf.

([14]) European Commission and EIB group lay foundations for a new pan-European investment platform for affordable and sustainable housing —https://ec.europa.eu/info/law/better-regulation/have-your-say/initiatives/14708-State-aid-revision-of-the-rules-on-services-of-general-economic-interest_en.

([15]) Det Europæiske Økonomiske og Sociale Udvalgs udtalelse — Socialt boligbyggeri i EU — anstændige, bæredygtige og økonomisk overkommelige boliger (initiativudtalelse) (EUT C, C/2025/771, 11.2.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2025/771/oj).

4.18. EU's boligpolitik kan kun fungere, hvis den er baseret på pålidelige data. Dette kræver et statistisk værktøj på EU-plan, der indeholder alle de centrale og operationelle elementer, som er nødvendige for at udvikle, gennemføre og overvåge boligpolitikken. Der bør derfor udvikles og optimeres et statistisk værktøj på EU-plan for at tilvejebringe alle relevante og operationelle data, der er afgørende for udformningen, gennemførelsen og overvågningen af boligpolitikkerne, med henblik på at forbedre gennemsigtigheden og bidrage til at bekæmpe spekulation og hvidvaskning af penge på boligmarkedet, hvilket har været et problem i det seneste årti.

4.19. Mange regioner, navnlig dem med mindre udviklet økonomisk og administrativ kapacitet, har svært ved at gøre effektiv brug af de samhørighedsmidler, der er til rådighed på boligområdet. Denne udfordring med at få udnyttet midlerne kræver særlig teknisk bistand og kapacitetsopbygning ud over, hvad der i øjeblikket tilbydes. Den »blandingstilgang«, som EIB har foreslået for at mobilisere samhørighedsfonde til boligprojekter, er en lovende løsning, der dog kræver forenkling og standardisering, hvis den skal udbredes yderligere.

4.20. Statsstøttereglerne og definitionerne af tjenesteydelser af almen økonomisk interesse lægger begrænsninger på offentlige investeringer i økonomisk overkommelige boliger, med undtagelse af de boliger, der falder ind under den snævre definition af sociale boliger. Disse regler bør revideres hurtigst muligt for at muliggøre en mere effektiv offentlig intervention gennem samhørighedsinstrumenterne.

4.21. Boligsektoren kræver innovative finansielle produkter, der kan mobilisere begrænsede offentlige ressourcer til at tiltrække privat kapital og samtidig sikre økonomisk overkommelighed på langt sigt. Samhørighedspolitikkens finansieringstekniske kapacitet rummer, navnlig via de finansielle instrumenter, et betydeligt potentiale for at imødekomme boligbehovene. Investeringer i økonomisk overkommelige boliger skaber omfattende økonomiske fordele gennem jobskabelse, mindskede offentlige udgifter til midlertidig indkvartering, forbedrede sundhedsresultater og produktivitetsgevinster. Disse fordele bør tages i betragtning i cost-benefit-analyser og programmeringsbeslutninger vedrørende samhørighedspolitikken.

4.22. Det er bydende nødvendigt at udnytte den tomme boligmasse. Instrumenter, der har vist sig at være effektive i nogle sammenhænge, såsom en skatteklasse for uudnyttede eller ledige boliger, værktøjer til fysisk planlægning, beskatning af gevinster ved omlægning af zoneinddeling og en særlig zoneinddeling for socialt boligbyggeri eller skatteincitamenter til renovering af boliger kunne være en måde at få disse boliger tilbage på boligmarkedet på.

4.23. Princippet om økonomisk overkommelige og bæredygtige boliger betyder også, at opførelsen af nye boliger ikke må ske på bekostning af det naturlige eller sociale miljø. Renovering af gamle boliger eller genanvendelse af gamle erhvervsbygninger bør prioriteres frem for opførelse af nye boliger.

4.24. Boliginvesteringer kræver tålmodig kapital og langsigtede finansieringshorisonter, der passer til boligernes karakter som infrastruktur snarere end som en vare. Dette kræver finansielle instrumenter med længere løbetider end dem, der typisk findes på kommercielle markeder, hvilket gør EIB til en ideel partner for samhørighedspolitikken på dette område. Finansielle instrumenter, der anvender afkast til geninvestering, kan skabe bæredygtige finansieringsmekanismer for boliger, der rækker ud over programcyklusserne. Rammerne for samhørighedspolitikkens finansielle instrumenter bør udvides, så de i højere grad tager højde for boliginvesteringer, med særligt fokus på fonde for bæredygtig byudvikling som foreslået af Regionsudvalget.

4.25. Reform- og investeringstilgangen i den kommende FFR skaber lovende muligheder for at tackle krisen mht. økonomisk overkommelige boliger, navnlig hvis den kan tilpasse samhørighedsmidlerne til de nødvendige strukturreformer. Ved at kombinere investeringer i boligbyggeri med reformer af tilladelsesprocesser ([16]), zoneinddeling og regulering af arealanvendelsen (for at sikre, at der er visse krav om almennyttige boliger) og statsstøttereglerne samt gøre op med manglen på arbejdskraft inden for byggeri og i renoveringssektoren ([17]) kan EU samtidig afhjælpe begrænsninger på udbudssiden og finansieringsmangler.

([16]) Den Europæiske Investeringsbank, investeringsrapport 2024-25 med titlen *Innovation, Integration and Simplification in Europe*.

([17]) European Labour Authority, Labour shortages and surpluses in Europe 2023: https://www.ela.europa.eu/en/publications/labour-shortages-and-surpluses-europe-2023.

4.26. Der er dog fortsat betydelige problemer med gennemførelsen. Hvis finansieringen gøres betinget af specifikke reformer, kan det skabe flaskehalse i regioner, hvor myndighederne mangler kapacitet eller politisk vilje til at gennemføre ændringer. Boligmarkederne og boligbehovene varierer meget i EU og selv internt i medlemsstaterne, så Kommissionen vil sammen med medlemsstaterne og i overensstemmelse med praksis, der er udviklet i forbindelse med det europæiske semester, være nødt til at udvikle en skræddersyet tilgang, som respekterer de enkelte medlemsstaters særlige karakteristika. Desuden rejser den resultatbaserede tilgang spørgsmål om passende parametre, da boligresultaterne ofte udvikler sig over længere tid end programcyklusser, hvilket skaber risiko for, at der tilskyndes til hurtige løsninger snarere end bæredygtige løsninger.

4.27. Den næste FFR kunne udtrykkeligt anerkende boliger som en faktor i den økonomiske konkurrenceevne og gøre boliger til en del af anvendelsesområdet for Den Europæiske Fond for Konkurrenceevne ved at knytte boligforanstaltningerne sammen med arbejdsmarkedets effektivitet og udviklingen af innovationsøkosystemer. Den bør også prioritere investeringer i økonomisk overkommelige boliger for lav- og mellemindkomsthusstande. En bestemt procentdel af midlerne fra Den Europæiske Udviklingsfond (EUF) bør øremærkes til nationale og regionale boligstrategier, som knyttes til de traditionelle samhørighedspolitiske programmer.

4.28. I det særlige tilfælde med samhørighedsregioner bør der i de integrerede territoriale udviklingsstrategier tages højde for, at tiltag i forbindelse med økonomisk overkommelige boliger nøje bør afveje de umiddelbare behov med langsigtede udviklingsmål. Selv om økonomisk overkommelige boliger er afgørende for den territoriale samhørighed og arbejdskraftens mobilitet, risikerer boliger at blive endnu et område, hvor finansieringen omdirigeres fra centrale konvergensprioriteter. I sidste ende vil succesen afhænge af, at der findes den rette balance mellem nødvendige reformer og fleksible investeringsstrategier, hvor den dobbelte rolle, som boliger spiller for den sociale samhørighed og den økonomiske udvikling anerkendes, samtidig med at det sikres, at boligbegrænsninger ikke undergraver Europas overordnede konkurrenceevne i den globale økonomi.

Bruxelles, den 17. juli 2025.

Oliver RÖPKE
Formand
for Det Europæiske Økonomiske og Sociale Udvalg