C/2026/3222

2.7.2026

Det Europæiske Økonomiske og Sociale Udvalgs udtalelse

Bekæmpelse af boligknaphed gennem familieorienterede politikker for bæredygtige og betalbare boliger

(sonderende udtalelse på anmodning af det cypriotiske rådsformandskab)

(C/2026/3222)

Ordfører: **Thomas KATTNIG**

Rådgiver	Sandra MATZINGER (for ordføreren)
Retsgrundlag	Forretningsordenens artikel 52, stk. 2
Anmodning om udtalelse	Anmodning fra det cypriotiske formandskab for Rådet for Den Europæiske Union 13.10.2025
Retsgrundlag	Artikel 304 i traktaten om Den Europæiske Unions funktionsmåde
Kompetence	Sektionen for Transport, Energi, Infrastruktur og Informationssamfundet
Vedtaget i sektionen	9.3.2026
Vedtaget på plenarforsamlingen	18.3.2026
Plenarforsamling nr.	604
Resultat af afstemningen (for/imod/hverken for eller imod)	187/2/6

1. Konklusioner og anbefalinger

1.1. EØSU hilser planen for betalbare boliger velkommen, men opfordrer indtrængende Kommissionen til hurtigt at fremlægge de bebudede initiativer og træffe langt mere ambitiøse foranstaltninger for at afhjælpe den strukturelle boligkrise, herunder bedre rammebetingelser, fastlæggelse af en ret til en egnet og betalbar bolig i EU's primære ret, tilstrækkelig finansiering og et stærkere fokus på unge mennesker, familier og bæredygtighed. Udvalget kritiserer manglen på klare retningslinjer for arealanvendelse og fysisk planlægning, risikoen for planløs byspredning og tilbageskridt inden for klimaindsatsen samt den utilstrækkelige rolle til byer, regioner og lokale myndigheder. Endvidere efterlyser udvalget en effektiv strategi for udvikling af landdistrikterne og gennemprøvede værktøjer med en obligatorisk andel af offentligt støttede, betalbare boliger.

1.2. EØSU understreger, at energifattigdom og den aktuelle boligkrise er to indbyrdes forbundne udfordringer, der berører millioner af europæere. Begge udfordringer, og især når de falder sammen, forhindrer folk i at deltage i det sociale, kulturelle og økonomiske liv. EØSU mener derfor, at der er behov for en forståelse af det samlede billede med fokus på såvel miljøansvar som økonomisk overkommelighed med det sigte, at boligudgifterne ikke må overstige 25 % af en husholdnings disponible indkomst. Udvalget opfordrer til en reform af energimarkedet, således at el og den dyreste energikilde afkobles fra hinanden, til et reguleret basisforbrug af energi for sårbare husholdninger og til et forbud mod, at sårbare husholdninger får afbrudt forsyningen fra nettet.

1.3. Boligpolitik er og skal forblive en medlemsstatskompetence i overensstemmelse med nærhedsprincippet. Kommissionens nyligt offentliggjorte afgørelse om kompensation for at udføre tjenesteydelser af almindelig økonomisk interesse ([1]), herunder sociale og betalbare boliger, og bilaget hertil pålægger imidlertid medlemsstaterne enorme

([1]) https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DA/TXT/PDF/?uri=OJ:L_202502630.

begrænsninger i form af syv konditionalitetskrav for deres bestræbelser på at forbedre udbuddet af betalbare boliger. EØSU er kritisk over for denne fremgangsmåde. Spørgsmål om definition af målgrupper og gennemførelse af indkomstkontrol bør overlades til medlemsstaterne i overensstemmelse med nærhedsprincippet. Det er derfor nødvendigt med en udvidet og klart defineret undtagelse i statsstøttereglerne for at beskytte almennyttige boligmodeller i hele EU.

1.4. EØSU opfordrer til, at udlejere af boliger, der opvarmes af fossile brændstoffer, betaler en del af CO_2-afgiften for disse boliger for at beskytte lejere mod urimeligt store huslejestigninger, fordi omkostningerne væltes over på dem. Samtidig skal der være støtte til private udlejere, hvis de ikke er i stand til at afholde omkostningerne ved sådanne foranstaltninger.

1.5. EØSU erkender, at offentlig-private partnerskaber (OPP'er) under visse omstændigheder kan være med til at gøre betalbare boliger mere tilgængelige. Modellen med boliger med begrænset gevinstformål er et godt eksempel på et sådant samarbejde.

1.6. EØSU er klar over, at boligkrisen bl.a. skyldes, at udbuddet af bæredygtige og betalbare boliger ikke er tilstrækkeligt til at dække behovet. Det er derfor nødvendigt at anvende alle tænkelige midler til at øge udbuddet af betalbare boliger, der er til salg eller leje. Det kræver, at alle aktører er med, dvs. offentlige, almennyttige, begrænset gevinstorienterede og private boligudbydere. Boligforanstaltningerne skal ledsages af en konsekvent styrkelse af forbrugerbeskyttelsen.

1.7. EØSU opfordrer Kommissionen til at støtte medlemsstaterne ved at fremsætte anbefalinger til, hvordan den finansialisering, der især foregår i byerne, kan bekæmpes. Udvalget bemærker, at unge mennesker og familier som følge af deres for store afhængighed af det private udlejningsmarked er særligt sårbare over for konsekvenserne af denne finansialisering, som er en stærk drivkraft bag huslejestigningerne og det svindende antal betalbare boliger.

1.8. EØSU gentager, at det er nødvendigt, at medlemsstaterne fremlægger sociale klimaplaner og opfylder de forpligtelser, der er fastsat deri. Desuden mener EØSU, at Den Sociale Klimafond, Fonden for Retfærdig Omstilling og ESF+ skal tilføres flere midler i den næste FFR, og at fremtidige EU-finansieringsstrømme til grønne renoveringer skal gøres direkte tilgængelige for husholdninger og familier, der er økonomisk trængte.

1.9. I kølvandet på Liègeerklæringen glæder EØSU sig over Kommissionens første EU-boligtopmøde nogensinde i 2026 og mener, at det bør spille en rolle på topmødet. Dog opfordrer EØSU Kommissionen til at afholde et årligt EU-topmøde om sociale og betalbare boliger i et partnerskab mellem Europa-Parlamentet, EØSU og Regionsudvalget for at sikre, at spørgsmålet forbliver en prioritet i hele Europa. Et sådant topmøde skal samle alle interessenter, der deltager i gennemførelsen af medlemsstaternes boligforanstaltninger ud fra en tilgang på flere niveauer og udveksling af bedste praksis med respekt for nærhedsprincippet.

2. **Generelle bemærkninger**

2.1. Det cypriotiske formandskab for EU-Rådet har anmodet EØSU om at udarbejde en sonderende udtalelse. Den skal navnlig omhandle den tætte forbindelse mellem boligpolitik, finansieringsmodellerne for opførelse og renovering af boliger, social inklusion, bæredygtighed og energieffektivitet, idet betalbarhed fremhæves som en nøglefaktor for social samhørighed og konkurrenceevne, især for familier med børn og lav- og mellemindkomsthusholdninger i byerne.

2.2. I tråd med princip 19 og 20 i den europæiske søjle for sociale rettigheder er egnede og betalbare boliger og adgang til basale tjenesteydelser centrale sociale rettigheder, idet boligsituationen anses for kritisk, hvis boligudgifterne udgør 40 % eller mere af den disponible indkomst ([2]). EØSU efterlyser en samlet tilgang til betalbare, bæredygtige og familievenlige boliger, hvor boligudgifterne holdes under 25 % af den disponible husstandsindkomst.

2.3. Boligusikkerhed, som skyldes, at boliger er for dyre og uegnede, skader helbredet, trivslen og de økonomiske udsigter, øger sundhedsudgifterne, sænker produktiviteten og købekraften, mindsker privatforbruget og den kvalificerede arbejdskraft, der er til rådighed, og øger uligheden. En sådan sårbarhed er ikke statisk. Husholdninger, der ikke strukturelt

([2]) Kommissionen – Housing cost overburden rate.

er dårligt stillede, kan hurtigt blive sårbare, hvis priserne på væsentlige tjenester pludselig stiger, eller der indtræffer andre begivenheder som f.eks. arbejdsløshed. Dette problem forværres af den igangværende »finansialisering« af boliger, som i løbet af ti år har fået den nominelle ejendomsformue i en række europæiske byer til at stige med 30,9 % ([3]) og dermed har bidraget til øget socioøkonomisk ulighed.

Det er vigtigt fortsat at holde sig EU's grønne omstilling for øje, og at den ledsages af robust social støtte til dårligt stillede husholdninger og familier. Da EU's økonomi stadig i vid udstrækning er baseret på fossile brændstoffer ([4]), skal omstillingen til vedvarende energi foregå på en måde, der er retfærdig, og således at ingen lades i stikken. Det kræver større tillid i befolkningen til energiforvaltningen og meningsfuld borgerdeltagelse i beslutningstagningen. Opfyldelse af sociale behov og sikring af en retfærdig omstilling skal derfor være de vigtigste prioriteter og bl.a. nås med en markant styrkelse og opskalering af Den Sociale Klimafond. Det er oftest sårbare grupper som folk med lav indkomst (arbejdende fattige), pensionister, store familier, eneforsørgere, unge mennesker ([5]), migranter og personer med handicap, der oplever energifattigdom, og hvis boligforhold er energimæssigt utilstrækkelige. Generelt er kvinder mere berørt af energifattigdom ([6]).

2.4. Mellem 2015 og 2024 var det andelen af enlige voksne uden børn, der voksede mest (16,9 %), mens andelen af andre typer husholdninger forblev stort set uændret eller faldt ([7]). Disse igangværende demografiske forandringer og den ændrede sammensætning af husholdningerne har store konsekvenser og skal medtænkes i den fremtidige planlægning, dvs. der skal være flere betalbare boliger, velegnede boligarealer og flere boliger, hvor flere generationer kan leve sammen.

3. **Særlige bemærkninger**

3.1. I kølvandet på Liègeerklæringen glæder EØSU sig over Kommissionens første EU-boligtopmøde nogensinde i 2026 og mener, at det bør spille en rolle på topmødet. Dog opfordrer EØSU Kommissionen til at afholde et årligt EU-topmøde om sociale og betalbare boliger i et partnerskab mellem Europa-Parlamentet, EØSU og Regionsudvalget for at sikre, at spørgsmålet forbliver en prioritet i hele Europa. Et sådant topmøde skal samle alle interessenter, der deltager i gennemførelsen af medlemsstaternes boligforanstaltninger ud fra en tilgang på flere niveauer og udveksling af bedste praksis med respekt for nærhedsprincippet.

3.2. EØSU glæder sig over offentliggørelsen af planen for betalbare boliger. Dog opfordrer udvalget indtrængende Kommissionen til at fremskynde offentliggørelsen af de initiativer, der er beskrevet i planen, og efterlyser mere ambitiøse foranstaltninger, der på fyldestgørende vis tager fat på de strukturelle årsager til boligkrisen, især skal der gøres noget i forhold til sociale boliger og boliger med begrænset gevinstformål.

3.3. EØSU glæder sig over tilsagnet om støtte til investeringer i sociale og betalbare boliger, fokus på sårbare grupper, renovering og ændring af anvendelsen af tomme ejendomme og underudnyttede bygninger og arealer samt det planlagte initiativ om korttidsudlejning. Udvalget opfordrer EU til at støtte medlemsstaterne med klare anbefalinger og en praktisk værktøjskasse ([8]) til at bekæmpe boligkrisen, herunder mekanismer til stabilisering af huslejer, skat på tomme boliger, incitamenter til at renovere tomme boliger, flere sociale boliger, grænser for korttidsudlejning og førsteret for lokale myndigheder til at købe ejendomme, som banker har overtaget som følge af misligholdelse af realkreditlån.

3.4. EØSU understreger, at det ikke blot kræver øget finansiering, men også mere intelligent finansiering at afhjælpe boligkrisen, eftersom Den Europæiske Investeringsbank (EIB) anslår, at der årligt mangler investeringer for 270 milliarder EUR, og at omfordeling af de eksisterende samhørighedsmidler ikke rækker. Udvalget opfordrer derfor til, at der hurtigt oprettes en paneuropæisk investeringsplatform til at koordinere værktøjer og rejse offentlig og privat kapital til betalbare boliger. EØSU er af den opfattelse, at der i FFR for 2028-2034 bør afsættes et særligt budget til planen for betalbare boliger, og at medlemsstaterne bør forpligtes til at fremlægge nationale boligplaner med mål og overvågningssystemer. På nationalt plan bør der desuden — for at EIB-investeringerne i sociale og betalbare boliger kan gennemføres og bruges

([3]) Financialization in 13 cities, LSE 2023.
([4]) Energy consumption in households, Eurostat 2025.
([5]) More than a roof – The European Youth Forum's position on housing.
([6]) Gender-disaggregated data on energy poverty, EØSU 2024.
([7]) https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Household_composition_statistics.
([8]) EUT C, C/2026/26, 16.1.2026, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2026/26/oj.

effektivt — stilles offentlige garantier og etableres offentligt forvaltede platformssystemer, hvor små og mellemstore projekter kan aggregeres, således at almennyttige og begrænset gevinstorienterede virksomheder kan udnytte denne finansieringsmulighed, som ellers ikke ville være tilgængelig. EØSU påpeger, at der er behov for større finanspolitisk fleksibilitet, når det gælder offentlige investeringer.

3.5. Som anført i udtalelse TEN/848 betyder den generelle nedgang i boligbyggeriet i hele EU på grund af bl.a. højere byggeomkostninger, forstyrrelser i forsyningskæderne og restriktiv långivning, at misforholdet mellem indkomst og boligudgifter bliver større, hvilket gør boligerne sværere at betale. Finansialisering af boliger ([9]) øger problemets alvor. EØSU gentager sin opfordring til bindende foranstaltninger mod spekulation og finansialisering (især i byer) og til betalbarhed på lang sigt, beskyttelse af lejere og en europæisk strategi for sunde boliger. En måde at imødegå finansialiseringen og den manglede betalbarhed på er at styrke sektoren for offentlige, begrænset gevinstorienterede og almennyttige lejeboliger, hvor huslejen er baseret på omkostninger, og samtidig sikre, at regulering bremser spekulative investeringer, understøtter langsigtede stabile afkast og beskytter boligens rolle som et socialt gode.

3.6. EØSU glæder sig over, at der i planen for betalbare boliger er fokus på opkvalificering og omskoling i byggesektoren. Udvalget mener imidlertid ikke, at støtteforanstaltningerne er vidtgående nok, og efterlyser derfor en opkvalificerings- og omskolingsindsats i sektoren med det formål at opdatere og skærpe de faglige færdigheder, forbedre arbejdsvilkårene, garantere passende lønninger og tiltrække flere unge mennesker (især kvinder).

3.7. EØSU gentager, at det alvorlige svigt i boligsektoren ([10]) skal afhjælpes i overensstemmelse med nærhedsprincippet med bl.a. bedre rammevilkår som dataindsamling, koordinering, godkendelsesprocedurer, regler for fysisk planlægning, fastlæggelse af en betalbar bolig som en ret i EU's primære ret, tilstrækkelig finansiering og et stærkere fokus på unge mennesker, familier og bæredygtighed.

3.8. EØSU mener, at der i planen for betalbare boliger mangler klare retningslinjer for arealanvendelse og fysisk planlægning, og at planen rummer en risiko for planløs byspredning, undergraver klimamålene og ikke i tilstrækkelig grad anerkender den vigtige rolle, byer og regioner er nødt til at spille i håndteringen af boligkrisen. En vellykket strategi for udvikling af landdistrikterne, som tiltrækker nye beboere til landområderne og gør det muligt for folk at udøve deres ret til at blive boende i deres lokalområde, ville også lette presset på boligerne i byerne. På den baggrund bør de lokale myndigheder spille en central rolle i planen for betalbare boliger, da de er de største ejere af jord og fast ejendom og derfor afgørende aktører, når det kommer til at udforme boligpolitikken, især i byerne. Afprøvede værktøjer som f.eks. Wiens model for arealudnyttelse viser, hvordan planlægningsbeføjelser kan udnyttes: Når arealer omlægges, er private bygherrer forpligtet til at opføre en fast andel af offentligt støttede, betalbare boliger.

3.9. Planen for betalbare boliger skal sikre, at hjemløse og udsatte personer får øget adgang til betalbare boliger, først og fremmest gennem større udbredelse af »først en bolig«-princippet, med bl.a. øremærkede EU-midler i den næste FFR. Kommissionen bør også fastlægge en fælles definition af hjemløshed og sørge for regelmæssig overvågning på EU-niveau, herunder via Eurostat. Der er behov for både forebyggelse og indgriben for at komme hjemløshed til livs. Under Østrigs velfungerende »Wohnschirm«-initiativ ([11]) kombineres forebyggelse af udsættelse, »først en bolig«-princippet og støtte til at undgå energiafbrydelser som fastlagt i Lissabonerklæringen, og initiativet er en model for bedste praksis for andre medlemsstater.

3.10. En forøgelse af udbuddet af sociale og betalbare boliger er afgørende for at løse de strukturelle boligproblemer i EU. EØSU opfordrer Kommissionen til at anerkende sociale boliger som et vigtigt og lovende redskab i aktive boligpolitikker. Der bør være støtte til nationale initiativer, og i medlemsstater med særligt mangelfulde boligpolitikker bør de fremmes ved at pege på modeller for bedste praksis. Støtteprogrammer skal udformes på en sådan måde, at de kun støtter projekter, der skaber boliger, der bliver ved med at være betalbare, og sikrer, at der udbydes sociale boliger.

3.11. EØSU opfordrer Kommissionen til at fastlægge et konkret mål på EU-plan for at øge den sociale boligmasse, som for øjeblikket anslås til ca. 5 %. Dette mål bør ínkluderes i det europæiske semester og overvåges som led i de årlige rapporter om boligsituationen i EU. Disse rapporter bør indeholde detaljerede medlemsstatsspecifikke data om boligudbuddet, behovet for boliger, tomme ejendomme, priser, betalbarhed og bæredygtighed i sektoren. Disse data bør leveres af medlemsstaterne og godkendes af Parlamentet, EØSU og RU.

([9]) When investors move in, ECB 2025.

([10]) Se EUT C 486 af 21.12.2022, s. 185, EUT C 75 af 28.2.2023, s. 185, EUT C, C/2025/771, 11.2.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2025/771/oj, etc.

([11]) https://wohnschirm.at/hfstakeholder/.

3.12. Boligpolitik er en medlemsstatskompetence i overensstemmelse med nærhedsprincippet, og medlemsstaterne har derfor større fleksibilitet til at træffe foranstaltninger, der tager hensyn til national praksis samt nationale forhold og omstændigheder. På EU-niveau bør der fastlægges passende rammer for især investeringsfinansiering og statsstøtteregler, så lokale og regionale myndigheder kan løse boligkrisen effektivt. Dette kræver også en erkendelse af, at sårbarhed ikke er statisk. Husholdninger, der ikke strukturelt er dårligt stillede, kan blive sårbare, hvis priserne på væsentlige tjenester pludselig stiger, hvilket tydeliggør, at der er behov for forebyggende mekanismer inden for de nationale og lokale rammer. I overensstemmelse med nærhedsprincippet bør det være op til medlemsstaterne, hvordan de definerer målgrupper og foretager indkomstkontrol.

3.13. For at sikre at de nationale og lokale myndigheder kan tilbyde betalbare boliger, bør undtagelserne for boligsektoren i EU's statsstøtteregler tages op til revision. Kommissionen klassificerer med rette betalbare boliger som en tjenesteydelse af almindelig økonomisk interesse, for hvilke statsstøttereglerne kun finder delvis anvendelse i henhold til Domstolens afgørelser og artikel 106 i TEUF — et princip, som EØSU er stærk tilhænger af. Imidlertid skaber Kommissionens seneste afgørelse om kompensation for tjenesteydelser af almindelig økonomisk interesse ([12]) unødvendigt bureaukrati og pålægger medlemsstaterne alt for skrappe restriktioner. EØSU efterlyser derfor enklere, hurtigere procedurer med fokus på social inklusion og undgåelse af segregering snarere end byrdefulde statsstøttekontroller. Principielt bør det kun være almennyttige og begrænset gevinstorienterede aktører med omkostningsbaserede huslejer, der leverer tjenesteydelser af almindelig økonomisk interesse. Kravet om at knytte sociale boliger til snævert definerede sårbare målgrupper bør fjernes, da det unødigt begrænser adgangen og ikke opfylder behovene hos grupper som unge og husholdninger med lavere mellemindkomster. Identifikation af målgrupper og fastlæggelse af indkomstlofter bør forblive en national kompetence i overensstemmelse med nærhedsprincippet.

3.14. I nogle områder af EU er andelen af private boligejere stor, mens den sociale boligmasse er meget begrænset. Denne strukturelle arv betyder, at en udvidet definition af sociale og betalbare boliger skal tage højde for, at der nærmest ikke eksisterer offentlige alternativer disse steder, og det skal prioriteres at renovere den eksisterende offentlige boligmasse, at erhverve boliger, der allerede er på markedet, og at opføre nye boliger.

3.15. EØSU hilser den boligforenklingspakke velkommen, der indgår i planen for betalbare boliger. Udvalget gentager, at forenkling aldrig må føre til, at sociale og miljømæssige standarder sænkes eller svækkes. En reel forenkling af lovrammerne kræver, at processer strømlines, at godkendelsesprocedurer kan forløbe simultant, at der er den nødvendige finansiering og det nødvendige personale ved de relevante myndigheder, og at normer harmoniseres. Boligmassens energieffektivitet bør forbedres gradvist. Til en start bør fokus være på »energisier«, som udgør en betydelig del af den eksisterende boligmasse, og derefter bør kravene gradvist skærpes.

3.16. For at øge udbuddet af betalbare boliger er det afgørende, at produktiviteten i byggesektoren øges, og at byggeomkostningerne bringes ned. Det kan opnås med investeringer i nye teknologier som 3D-printning og cirkulært byggeri og i økosystemer, som vil have gavn af genanvendte og genbrugte materialer. Den europæiske interessentplatform for cirkulær økonomi kan levere adskillige eksempler på god praksis til byggesektoren. Innovative tilgange, hvor renoveringsarbejdet udføres i »renoveringskæder« og således grupperes efter område, boligtype eller type af arbejde, er en gevinst for offentlige og private boliger, da forsinkelser og omkostninger bliver bragt ned, og projektstyringen bliver enklere, fordi procedurerne er blevet lagt sammen under tilsyn af de lokale myndigheder.

3.17. Investeringer i betalbare boliger bør imidlertid ikke kun ses som et redskab til at støtte lavindkomstgrupper, men også som et middel til at styrke de offentlige myndigheders rolle som aktive boligudbydere og dermed øge det samlede udbud og lægge et nedadgående pres på både bygge- og boligomkostningerne.

3.18. Lejere kan normalt ikke selv vælge deres eget varmesystem, men skal gradvist skifte til bæredygtige opvarmnings- og kølingssystemer som led i energiomstillingen. Der findes sikkerhedsforanstaltninger mod afbrydelse af el- og gasforsyningen, men der er ingen tilsvarende minimumskrav, når det gælder fjernvarme og fjernkøling. Kontraktopsigelser på dette område gør ofte hjem ubeboelige og fører i praksis til tab af boliger. EØSU finder dette uacceptabelt og efterlyser minimumsstandarder i medlemsstaterne.

([12]) https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DA/TXT/PDF/?uri=OJ:L_202502630.

3.19. EØSU mener, at der bør oprettes en mekanisme til at beregne minimumsbehovet for energi baseret på data om bygninger og husholdninger for at tilvejebringe en ensartet dataindsamlingsproces på alle forvaltningsniveauer. Eurostat bør spille en større rolle og koordinere med de nationale statistiske kontorer og lokale myndigheder, således at data om husholdninger kan indsamles effektivt.

3.20. Det er udlejerne, der bestemmer, om de vil udskifte et varmesystem, uden at det er dem, der betaler udgifterne til opvarmning og eventuelle CO_2-afgifter under emissionshandelssystemet (ETS2). For at øge incitamenterne og beskytte lavindkomstlejere og energifattige lejere mod urimelige huslejestigninger bør udlejere af boliger, der opvarmes af fossile brændstoffer, afholde en del af de CO_2-omkostninger, som er en konsekvens af ETS2, og andelen bør være større for bygninger med dårlig ydeevne. Desuden skal der være hensigtsmæssige støtteværktøjer til varme-, energi-, vand- og sanitetsforbedringer for alle, herunder private udlejere, som ikke har råd til at foretage forbedringerne, med garantier, der sikrer, at offentlige støtteydelser videregives til lejerne.

3.21. Som nævnt i tidligere udtalelser ([13]) skal støtte til boliger, alt efter omstændighederne, primært gå til ombygninger og renoveringer og nybyggeri, fremme klimaneutrale og ressourceeffektive byggemetoder og sikre, at cirkularitet, kollektive boliger og alternative tilgange til mobilitet, der forbedrer folks livskvalitet, udgør markante elementer i byggearbejder (og renoveringer).

3.22. Der skal rejses private investeringer via innovative mekanismer. EØSU anerkender, at OPP'er under visse omstændigheder kan være med til at udvide udbuddet af betalbare boliger. OPP'er kan være en gevinst for både virksomheder og samfundet, hvis de kombineres med en klar retlig og finanspolitisk ramme med obligatorisk forudgående analyse af værdi for pengene og fuld fremlæggelse af gældsforpligtelser, indtægtsdeling, kontraktgaranti for betalbarhed, sociale garantier og miljøbeskyttelsesforanstaltninger (f.eks. bæredygtighedskriterier, mekanismer til stabilisering af huslejer, retskraftig beskyttelse af lejere osv.),. Modellen med boliger med begrænset gevinstformål er et godt eksempel på et sådant samarbejde.

3.23. EØSU gentager, at det er nødvendigt, at medlemsstaterne fremlægger sociale klimaplaner og opfylder de forpligtelser, der er fastsat deri. Foranstaltningerne i disse planer skal vurderes indgående, og gennemførelsen skal overvåges. Samtidig mener EØSU, at det er uundgåeligt, at Den Sociale Klimafond, Fonden for Retfærdig Omstilling og Den Europæiske Socialfond Plus (ESF+) fordrejer markedet ved kunstigt at forøge renoverings- og byggepriserne, og at de i den næste FFR skal have tilført flere midler, ligesom fremtidige EU-finansieringsstrømme til grønne renoveringer skal være direkte tilgængelige for økonomisk trængte husholdninger og familier.

3.24. EØSU opfatter betalbare energi- og klimabæredygtige boliger som et nøgleredskab til at bekæmpe energifattigdom. Da høje energipriser belaster sårbare husholdninger og skader konkurrenceevnen ([14]), opfordrer EØSU til, at man går væk fra rangfølgemodellen, således at de lavere marginalomkostninger for vedvarende energi kommer forbrugerne og økonomien til gode, og sårbare husholdninger er garanteret basisenergiforsyning til regulerede, overkommelige priser. EØSU efterlyser også en fælles europæisk forståelse af energifattigdom ([15]), herunder en yderligere sommerindikator, da det nuværende fokus alene på opvarmning ikke længere afspejler den varmestress, som er en realitet.

3.25. Bekæmpelse af energifattigdom kræver såvel indkomstrelaterede som strukturelle foranstaltninger, herunder bygningsrenovering, lavere energiforbrug og bedre energifærdigheder, som skal leveres via velbemandede kvikskranker. Medlemsstaterne skal beskytte husholdningerne mod uberettigede prisstigninger ved hjælp af krisemekanismer og forbyde afbrydelser af forsyningen til sårbare husholdninger.

Bruxelles, den 18. marts 2026.

Séamus BOLAND
Formand
for Det Europæiske Økonomiske og Sociale Udvalg

([13]) Se f.eks. TEN/841 i EUT C, C/2025/771, 11.2.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2025/771/oj.
([14]) Draghirapporten (2024): Kapitel 3 – A joint decarbonisation and competitiveness plan.
([15]) EUT C, C/2026/27, 16.1.2026, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2026/27/oj.

BILAG

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

Ændringsforslag 1

TEN/866

Bekæmpelse af boligknaphed gennem familieorienterede politikker for bæredygtige og betalbare boliger

fremsat af:

DE MÛELENAERE Robert

LE BRETON Marie-Pierre

MINCHEVA Mariya

OSTROWSKI Krzysztof

SÄKKINEN Teppo

Punkt 3.7

Ændres som følger:

Sektionens udtalelse	Ændringsforslag
EØSU gentager, at det alvorlige svigt i boligsektoren[1] skal afhjælpes i overensstemmelse med nærhedsprincippet med bl.a. bedre rammevilkår som dataindsamling, koordinering, godkendelsesprocedurer, regler for fysisk planlægning, ***fastlæggelse af en betalbar bolig som en ret i EU's primære ret,*** tilstrækkelig finansiering og et stærkere fokus på unge mennesker, familier og bæredygtighed.	EØSU gentager, at det alvorlige svigt i boligsektoren[1] skal afhjælpes i overensstemmelse med nærhedsprincippet med bl.a. bedre rammevilkår som dataindsamling, koordinering, godkendelsesprocedurer, regler for fysisk planlægning, tilstrækkelig finansiering og et stærkere fokus på unge mennesker, familier og bæredygtighed.
[1] Se EUT C 486 af 21.12.2022, s. 185, TEN/784, EUT C, C/2025/771, 11.2.2025, etc.	[1] Se EUT C 486 af 21.12.2022, s. 185, TEN/784, EUT C, C/2025/771, 11.2.2025, etc.

Begrundelse

Boligpolitik er en national kompetence, og der er ikke legitimitet til at udvide EU's kompetence til et område, som i øjeblikket forvaltes af medlemsstaterne. Vigtige aspekter af boligområdet, herunder regulering, udbud af socialt boligbyggeri, regler om udlejning samt støtte, er dybt forankrede i den nationale retsorden, og dette skal respekteres. Desuden er de nationale og lokale myndigheder bedre i stand til at udforme boligpolitikker, fordi de har en bedre forståelse af deres egne boligmarkeder, som er meget forskellige i de forskellige EU-lande.

Resultat af afstemningen om ændringsforslaget:

Stemmer for: 87

Stemmer imod: 109

Stemmer hverken for eller imod: 7

Ændringsforslag 2

TEN/866

Bekæmpelse af boligknaphed gennem familieorienterede politikker for bæredygtige og betalbare boliger

Fremsat af:

DE MÛELENAERE Robert

LE BRETON Marie-Pierre

MINCHEVA Mariya

OSTROWSKI Krzysztof

SÄKKINEN Teppo

Punkt 1.1

Ændres som følger:

Sektionens udtalelse	Ændringsforslag
EØSU hilser planen for betalbare boliger velkommen, men opfordrer indtrængende Kommissionen til hurtigt at fremlægge de bebudede initiativer og træffe langt mere ambitiøse foranstaltninger for at afhjælpe den strukturelle boligkrise, herunder bedre rammebetingelser, ***fastlæggelse af en ret til en egnet og betalbar bolig i EU's primære ret,*** tilstrækkelig finansiering og et stærkere fokus på unge mennesker, familier og bæredygtighed. Udvalget kritiserer manglen på klare retningslinjer for arealanvendelse og fysisk planlægning, risikoen for planløs byspredning og tilbageskridt inden for klimaindsatsen samt den utilstrækkelige rolle til byer, regioner og lokale myndigheder. Endvidere efterlyser udvalget en effektiv strategi for udvikling af landdistrikterne og gennemprøvede værktøjer med en obligatorisk andel af offentligt støttede, betalbare boliger.	EØSU hilser planen for betalbare boliger velkommen, men opfordrer indtrængende Kommissionen til hurtigt at fremlægge de bebudede initiativer og træffe langt mere ambitiøse foranstaltninger for at afhjælpe den strukturelle boligkrise, herunder bedre rammebetingelser, tilstrækkelig finansiering og et stærkere fokus på unge mennesker, familier og bæredygtighed. Udvalget kritiserer manglen på klare retningslinjer for arealanvendelse og fysisk planlægning, risikoen for planløs byspredning og tilbageskridt inden for klimaindsatsen samt den utilstrækkelige rolle til byer, regioner og lokale myndigheder. Endvidere efterlyser udvalget en effektiv strategi for udvikling af landdistrikterne og gennemprøvede værktøjer med en obligatorisk andel af offentligt støttede, betalbare boliger.

Begrundelse

Boligpolitik er en national kompetence, og der er ikke legitimitet til at udvide EU's kompetence til et område, som i øjeblikket forvaltes af medlemsstaterne. Vigtige aspekter af boligområdet, herunder regulering, udbud af socialt boligbyggeri, regler om udlejning samt støtte, er dybt forankrede i den nationale retsorden, og dette skal respekteres. Desuden er de nationale og lokale myndigheder bedre i stand til at udforme boligpolitikker, fordi de har en bedre forståelse af deres egne boligmarkeder, som er meget forskellige i de forskellige EU-lande.

Resultat af afstemningen om ændringsforslaget:

Stemmer for:	87
Stemmer imod:	109
Stemmer hverken for eller imod:	7