Euroopa Liidu
Teataja

ET
C-seeria

C/2026/3222

2.7.2026

Euroopa Majandus- ja Sotsiaalkomitee arvamus

„Eluasemenappuse vähendamine taskukohase, kestliku ja perekeskse eluasemepoliitika abil“

(ettevalmistav arvamus eesistujariigi Küprose taotlusel)

(C/2026/3222)

Raportöör: **Thomas KATTNIG**

Nõustaja	Sandra MATZINGER (raportööri nõustaja)
Õiguslik alus	Kodukorra artikli 52 lõige 2
Konsulteerimistaotlus	ELi nõukogu eesistujariigi Küprose taotlus 13.10.2025
Õiguslik alus	Euroopa Liidu toimimise lepingu artikkel 304
Vastutav sektsioon	transpordi, energeetika, infrastruktuuri ja infoühiskonna sektsioon
Vastuvõtmine sektsioonis	9.3.2026
Vastuvõtmine täiskogus	18.3.2026
Täiskogu istungjärk nr	604
Hääletuse tulemus (poolt/vastu/erapooletuid)	187/2/6

1. Järeldused ja soovitused

1.1. Euroopa Majandus- ja Sotsiaalkomitee (edaspidi „komitee“) väljendab heameelt taskukohaste eluasemete kava üle, kuid nõuab, et komisjon esitaks kiiresti väljakuulutatud algatused ja võtaks struktuurse eluasemekriisi lahendamiseks tunduvalt ambitsioonikamaid meetmeid. Sealhulgas on vaja paremaid raamtingimusi, õigust piisavale ja taskukohasele eluasemele ELi esmastes õigusaktides, piisavat rahastamist ning rohkem keskendumist noortele, peredele ja kestlikkusele. Komitee kritiseerib selgete suuniste puudumist maakasutuse ja ruumilise planeerimise valdkonnas, valglinnastumise ja kliimaalase tagasilanguse ohtu ning asjaolu, et linnadele, piirkondadele ja kohalikele omavalitsustele ei omistata piisavat rolli. Lisaks nõuab komitee tõhusat maaelu arengu strateegiat ja end tõestanud vahendeid koos kohustusliku subsideeritud taskukohaste eluasemete protsendimääraga.

1.2. Komitee rõhutab, et energiaostuvõimetus ja praegune eluasemekriis on kaks omavahel seotud probleemi, mis puudutavad miljoneid eurooplasi. Mõlemad, eriti kombineeritult, takistavad inimesi osalemast ühiskondlikus, kultuuri- ja majanduselus. Seepärast nõuab komitee terviklikku arusaama, milles keskendutakse keskkonnavastutuse ja taskukohasuse kombineerimisele, et eluasemekulud ei ületaks 25 % leibkonna netosissetulekust, energiaturu reformi, et elekter kõige kallimast energiaallikast lahti siduda, ning vähekaitstud leibkondadele reguleeritud hinnaga põhienergiavarustust ja nende võrgust lahtiühendamise keeldu.

1.3. Eluasemepoliitika kuulub ja peab jääma subsidiaarsuse põhimõtte kohaselt liikmesriikide pädevusse. Hiljuti avaldatud komisjoni otsusega ([1]) hüvitise maksmise kohta üldist majandushuvi pakkuvate teenuste osutamise eest ja selle lisaga, mis hõlmab sotsiaaleluruume ja taskukohaseid eluasemeid, kehtestatakse liikmesriikidele seitsme tingimuslikkuse

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

nõude näol ulatuslikud piirangud nende jõupingutustele parandada taskukohaste eluasemete pakkumist. Komitee on selle lähenemisviisi suhtes kriitiline. Küsimused selle kohta, kuidas määratleda sihtrühmi ja kontrollida sissetulekut, tuleks jätta lahendamiseks liikmesriikidele, lähtudes subsidiaarsuse põhimõttest. Seepärast on riigiabi eeskirjades tarvis laiendatud ja selgelt määratletud erandit, et tagada üldsuse heaolule suunatud eluasememudelid kogu ELis.

1.4. Komitee nõuab, et fossiilkütustega köetavate eluasemete üürileandjad kannaksid osa nende eluasemete süsinikumaksust, et kaitsta üürnikke kulude ülekandmisest tuleneva ülemäärase üüritõusu eest. Samal ajal tuleb toetada eraüürileandjaid, kui nad ei suuda selliste meetmete kulusid kanda.

1.5. Komitee tunnistab rolli, mida avaliku ja erasektori partnerlused võivad etendada taskukohaste eluasemete teatud tingimustel kättesaadavamaks muutmisel. Piiratud kasumlikkuse mudel elamumajanduses on sellise koostöö suurepärane näide.

1.6. Komitee tunnistab, et eluasemekriisi põhjuseks on muu hulgas kestlike ja taskukohaste eluasemete ebapiisav pakkumine võrreldes nõudlusega nende järele. Seetõttu tuleb kasutada kõiki võimalikke vahendeid, et suurendada üüriturul pakutavate või müügiks mõeldud taskukohaste eluasemete arvu. Selleks peame kaasama kõik osalejad: avaliku sektori, mittetulundusühingud ja piiratud kasumiga äriühingud ning erasektori. Eluasemete kättesaadavuse parandamise meetmetega peab kaasnema tarbijakaitse järjepidev tugevdamine.

1.7. Komitee kutsub komisjoni üles toetama liikmesriike, andes välja soovitused sellise jätkuva finantsialiseerumise vastu võitlemiseks, eelkõige linnapiirkondades. Ta märgib, et noored ja pered kannatavad selle mõjude all ebaproportsionaalselt palju, kuna nad sõltuvad liigselt eraüüriturust, mis on peamine tegur, mis suurendab üüri ja vähendab taskukohasust.

1.8. Komitee kordab, et liikmesriigid peavad esitama kliimameetmete sotsiaalkavad ja täitma neis sätestatud kohustused. Samal ajal on komitee seisukohal, et järgmises mitmeaastases finantsraamistikus tuleb suurendada kliimameetmete sotsiaalfondi, õiglase ülemineku fondi ja ESF+ vahendeid ning et keskkonnahoidlikule renoveerimisele suunatud ELi tulevased rahastamisvood tuleb teha abivajavatele leibkondadele ja peredele otse kättesaadavaks.

1.9. Pärast Liège'i deklaratsiooni väljendab komitee heameelt komisjoni esimese ELi elamumajandust käsitleva tippkohtumise üle 2026. aastal ja leiab, et komiteel peaks olema sellel tippkohtumisel oma roll. Komitee kutsub siiski Euroopa Komisjoni üles korraldama koostöös Euroopa Parlamendi, Euroopa Majandus- ja Sotsiaalkomitee ning Euroopa Regioonide Komiteega iga-aastase ELi sotsiaaleluruumide ja taskukohaste eluasemete tippkohtumise, tagamaks, et see jääb prioriteediks kogu Euroopas. Tippkohtumine toob kokku kõik sidusrühmad, kes on kaasatud liikmesriikide eluasememeetmete rakendamisse. Seejuures tuleks tugineda mitmetasandilisele lähenemisviisile ja parimate tavade vahetamisele ning austada subsidiaarsuse põhimõtet.

2. **Üldised märkused**

2.1. Euroopa Liidu Nõukogu eesistujariik Küpros on palunud komiteel koostada ettevalmistav arvamus. Eelkõige tuleks arvesse võtta tihedat seost eluasemepoliitika, hoonete ehitamise ja renoveerimise rahastamismudelite, sotsiaalse kaasatuse, kestlikkuse ning energiatõhususe vahel, kusjuures taskukohasust tuleks rõhutada sotsiaalse ühtekuuluvuse ja konkurentsivõime põhitegurina, eelkõige lastega perede ning väikese ja keskmise sissetulekuga leibkondade puhul linnapiirkondades.

2.2. Kooskõlas Euroopa sotsiaalõiguste samba 19. ja 20. põhimõttega kuuluvad piisav ja taskukohane eluase ning juurdepääs põhiteenustele peamiste sotsiaalsete õiguste hulka. Olukorda peetakse kriitiliseks, kui eluasemekulud ületavad 40 % ([2]) sissetulekust. Komitee nõuab terviklikku lähenemisviisi taskukohaste, kestlike ja peredele suunatud eluasemete vallas, et hoida eluasemekulud alla 25 % leibkonna netosissetulekust.

2.3. Eluasemega seotud ebakindlus, mis on tingitud ülejõukäiva hinnaga ja ebapiisavast eluasemete pakkumisest, kahjustab tervist, heaolu ja majanduslikke väljavaateid, suurendab tervishoiukulusid, vähendab tootlikkust ja ostujõudu, samuti tarbijate kulutusi ja kvalifitseeritud tööjõu kättesaadavust ning süvendab ebavõrdsust. See risk ei piirdu vaid teatud

([2]) Europa Komisjoni liiga suurte eluasemekulude määr.

elanikkonnarühmadega: leibkonnad, mis ei ole tegelikult struktuuriliselt ebasoodsas olukorras, võivad kiiresti sattuda ebakindlasse olukorda, kui oluliste teenuste hinnad järsult tõusevad või muudel põhjustel, nt töötus. Seda probleemi süvendab eluasemeturgude jätkuv keskendumine finantstegevusele, mis suurendas kümne aasta jooksul kinnisvara nominaalväärtust terves reas Euroopa suuremates linnades 30,9 % ([3]), süvendades sotsiaal-majanduslikku ebavõrdsust.

ELi rohepööret tuleb siiski arvesse võtta ja see peab käima käsikäes tugeva sotsiaalse toega ebasoodsas olukorras olevatele leibkondadele ja peredele. Kuna ELi majandus põhineb endiselt suures osas fossiilkütustel ([4]), tuleb üleminek taastuvatele energiaallikatele korraldada õiglaselt, jätmata kedagi kõrvale. See nõuab üldsuse suuremat usaldust energiajuhtimise vastu ja kodanike sisulist osalemist otsuste langetamisel. Sotsiaalsete vajaduste rahuldamine ja õiglase ülemineku tagamine peavad seetõttu olema peamised prioriteedid, sealhulgas kliimameetmete sotsiaalfondi olulise tugevdamise ja laiendamise kaudu. Kõige enam mõjutavad (energiaalaselt) ebapiisavad elamistingimused ja energiaostuvõimetus haavatavaid rühmi, nagu madala sissetulekuga inimesed (palgavaesed), pensionärid, suurpered, üksikvanemad, noored ([5]), rändajad ja puuetega inimesed. Energiaostuvõimetus mõjutab üldiselt rohkem naisi ([6]).

2.4. Aastatel 2015–2024 kasvas lasteta üksikute täiskasvanute arv kõige kiiremini (16,9 %), samas kui teiste leibkonnatüüpide arv ELis püsis peaaegu muutumatuna või vähenes ([7]). Nendel jätkuvatel demograafilistel muutustel ja leibkondade muutuval koosseisul on märkimisväärne mõju, mida tuleb tulevases planeerimises arvesse võtta, sealhulgas rohkem paremini ligipääsetavad eluasemed, sobivad eluruumid ja rohkem põlvkonnaüleseid kodusid.

3. **Konkreetsed märkused**

3.1. Pärast Liège'i deklaratsiooni väljendab komitee heameelt komisjoni esimese ELi elamumajandust käsitleva tippkohtumise üle 2026. aastal ja leiab, et komiteel peaks olema sellel tippkohtumisel oma roll. Komitee kutsub siiski Euroopa Komisjoni üles korraldama koostöös Euroopa Parlamendi, Euroopa Majandus- ja Sotsiaalkomitee ning Euroopa Regioonide Komiteega iga-aastase ELi sotsiaaleluruumide ja taskukohaste eluasemete tippkohtumise, tagamaks, et see jääb prioriteediks kogu Euroopas. Tippkohtumine toob kokku kõik sidusrühmad, kes on kaasatud liikmesriikide eluasememeetmete rakendamisse. Seejuures tuleks tugineda mitmetasandilisele lähenemisviisile ja parimate tavade vahetamisele ning austada subsidiaarsuse põhimõtet.

3.2. Komitee peab kiiduväärseks taskukohaste eluasemete kava avaldamist. Ta kutsub siiski komisjoni üles kiirendama kavas esitatud algatuste avaldamist ning nõuab ambitsioonikamaid meetmeid, mis oleksid asjakohaselt suunatud eluasemekriisi struktuursetele põhjustele, eelkõige mis puudutab sotsiaaleluruume ja piiratud kasumile orienteeritud eluasemeid.

3.3. Komitee väljendab heameelt võetud kohustuse üle toetada investeeringuid sotsiaaleluruumidesse ja taskukohastesse eluasemetesse, keskendumist haavatavatele rühmadele, tühjana seisvate eluruumide, alakasutatud hoonete ja ruumide renoveerimist ja kasutussevõtmist ning kavandatud algatust lühiajalise üürimise kohta. Komitee kutsub ELi üles toetama liikmesriike võitluses eluasemekriisi vastu selgete soovituste ja praktiliste vahenditega ([8]), sealhulgas üüri stabiliseerimise mehhanismid, tühjana seisvate eluasemete maksustamine, stiimulid tühjana seisvate eluasemete renoveerimiseks, sotsiaal-eluruumide laiendamine, piirangud lühiajalisele väljaüürimisele ning kohalike omavalitsuste eesõigus hoonete ostmisel, mille pangad on omandanud hüpoteeklaenuga seotud täitmata kohustuste tõttu.

3.4. Komitee rõhutab, et eluasemekriisiga tegelemine ei nõua mitte ainult rohkem rahastamisvahendeid, vaid ka arukamat rahastamist, võttes arvesse Euroopa Investeerimispanga (EIP) hinnangulist iga-aastast investeeringute puudujääki 270 miljardi euro ulatuses ja olemasolevate ühtekuuluvusfondide ebapiisavat ümberjaotamist. Seepärast kutsub komitee üles looma kiiresti üleeuroopalise investeerimisplatvormi, et koordineerida vahendeid ning kaasata avaliku ja erasektori kapitali taskukohaste eluasemete jaoks. Komitee leiab, et 2028.–2034. aasta mitmeaastases finantsraamistikus tuleks ette näha sihtotstarbeline eelarve taskukohaste eluasemete kava jaoks. Liikmesriigid peaksid olema kohustatud esitama riiklikud eluasemekavad koos eesmärkide ja seiresüsteemidaga. EIP investeeringute tulemuslikuks rakendamiseks

([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]) Sooliselt eristatud andmed kütteostuvõimetuse kohta, Euroopa Majandus- ja Sotsiaalkomitee, 2024.
([7]) https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Household_composition_statistics.
([8]) ELT C, C/2026/26, 16.1.2026, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2026/26/oj.

taskukohastesse sotsiaaleluasemetesse tuleks riigi tasandil kasutusele võtta avaliku sektori tagatised ja luua avaliku sektori hallatavad platvormisüsteemid, mis võimaldavad koondada väikeseid ja keskmise suurusega projekte, et mittetulundusühingud ja piiratud kasumiga äriühingud saaksid kasutada seda rahastamisvõimalust, mis ei ole muudel tingimustel kättesaadav. Komitee juhib tähelepanu sellele, et avaliku sektori investeeringute puhul on eelarve haldamisel tarvis suuremat paindlikkust.

3.5. Nagu on märgitud arvamuses TEN/848, suurendab kogu ELis aset leidev eluasemeehituse üldine langus, mis on muu hulgas tingitud suurematest ehituskuludest, samuti tarneahela häiretest ja piiravatest laenudest, lõhet sissetulekute ja eluasemega seotud kulutuste vahel, õõnestades taskukohasust. Eluasemete liigne finantsialiseerumine ([9]) süvendab seda probleemi veelgi. Komitee kordab oma üleskutset võtta siduvaid meetmeid spekuleerimise ja finantsialiseerumise vastu (eelkõige linnapiirkondades) ning tagada pikaajaline taskukohasus, üürnike kaitse ja Euroopa strateegia tervisliku eluaseme valdkonnas. Üks võimalus finantsialiseerumise ja taskukohasuse puudumise vastu võitlemiseks on tugevdada avalikku, piiratud kasumile orienteeritud ja mittetulunduslikku üürisektorit kulupõhiste üüridega, tagades samal ajal, et reguleerimine piirab spekulatiivseid investeeringuid, toetab pikaajalist ja stabiilset tulu ning kaitseb eluaseme kui sotsiaalse hüve rolli.

3.6. Komitee väljendab heameelt selle üle, et taskukohaste eluasemete kava keskendub täiendus- ja ümberõppele ehitussektoris. Komitee on siiski arvamusel, et toetusmeetmed ei ole piisavad, ning nõuab seetõttu ELi ehitussektoris täiendus- ja ümberõppe edendamist, eesmärgiga ajakohastada ja täiendada kutseoskusi, parandada töötingimusi, tagada piisavad palgad ja meelitada ligi rohkem noori (eelkõige naisi).

3.7. Komitee kordab, et eluasemesektori tõsiste puudustega ([10]) tuleb kooskõlas subsidiaarsuse põhimõttega tegeleda muu hulgas paremate raamtingimuste kaudu, nagu andmete kogumine, koordineerimine, heakskiitmismenetlused, maakasutuse planeerimise eeskirjad, ELi esmastes õigusaktides sätestatud taskukohane eluase, piisav rahastamine ning suurem keskendumine noortele, peredele ja kestlikkusele.

3.8. Komitee leiab, et taskukohaste eluasemete kavas puuduvad selged suunised maakasutuse ja ruumilise planeerimise kohta, see toob kaasa valglinnastumise ohu, õõnestab kliimaeesmärke ega tunnista piisavalt linnade ja piirkondade suuremat rolli eluasemekriisi lahendamisel. Edukas maaelu arengu strateegia, mis meelitab maapiirkondadesse uusi elanikke ja võimaldab inimestel kasutada oma õigust jääda oma kodupaika, leevendaks ka eluasemesurvet linnades. Sellega seoses peaks kohalikel omavalitsustel olema taskukohaste eluasemete kavas keskne roll, kuna nad on maa ja kinnisvara suurimad omanikud ning seega peamised osalejad eluasemepoliitika kujundamisel, eelkõige linnapiirkondades. End tõestanud vahendid, nagu Viini maakasutusmudel, näitavad, kuidas planeerimisasutust kasutada: kui detailplaneeringut muudetakse, on erasektori arendajad kohustatud ehitama kindla osa subsideeritud ja taskukohastest eluasemetest.

3.9. Taskukohaste eluasemete kava peab suurendama kodutute ja ohus olevate inimeste juurdepääsu taskukohasele eluasemele, eelkõige kasutades laiemalt põhimõtet „Esmalt eluase“, sealhulgas järgmises mitmeaastases finantsraamistikus sihtotstarbeliste ELi vahendite kaudu. Komisjon peaks kehtestama ka kodutuse ühtse määratluse ja tagama korrapärase ELi tasandi järelevalve, sealhulgas Eurostati kaudu. Kodutuse vastu võitlemiseks on vaja nii ennetust kui ka sekkumist. Austria tõhus algatus „Wohnschirm“ ([11]) ühendab väljatõstmise ennetamise, põhimõtte „Esmalt eluase“ ja toetuse energiavõrgust väljalülitamise vastu kooskõlas Lissaboni deklaratsiooniga ning on teistele liikmesriikidele parimate tavade mudeliks.

3.10. Sotsiaaleluruumide ja taskukohaste eluasemete pakkumise suurendamine on oluline struktuursete eluasemeprobleemide lahendamiseks ELis. Komitee kutsub komisjoni üles tunnustama sotsiaalmajutust kui aktiivse eluasemepoliitika olulist ja paljutõotavat vahendit. Eeskätt riikides, kus eluasemepoliitikas esineb vajakajäämisi, tuleks toetada ja nõuda riiklikke algatusi, tuues eeskujuks head tavad. Toetusprogrammid tuleb kavandada nii, et need toetaksid üksnes projekte, millega luuakse püsivalt taskukohaseid eluasemeid ja tagatakse elanike valik sotsiaalsetel alustel.

3.11. Komitee kutsub komisjoni üles kehtestama konkreetse ELi tasandi eesmärgi suurendada sotsiaaleluruumide mahtu, mis praegu on hinnanguliselt ligikaudu 5 %. See eesmärk tuleks integreerida Euroopa poolaastasse ja seda tuleks jälgida ELi eluasemete olukorda käsitlevate aastaaruannete raames. Need aruanded peaksid sisaldama üksikasjalikke liikmesriigipõhiseid andmeid sektori olemasolevate eluasemete, eluasemevajaduste, tühjalt seisvate kinnisasjade ja hindade, taskukohasuse ja kestlikkuse kohta. Need andmed peaksid esitama liikmesriigid ning Euroopa Parlament, Euroopa Majandus- ja Sotsiaalkomitee ning Euroopa Regioonide Komitee peaksid need heaks kiitma.

([9]) „When investors move in“, Euroopa Keskpank, 2025.

([10]) Vt ELT C 486, 21.12.2022, lk 185, ELT C 75, 28.2.2023, lk 185, ELT 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. Eluasemepoliitika jääb liikmesriikide pädevusse kooskõlas subsidiaarsuse põhimõttega, mis võimaldab neil tegutseda paindlikumalt, võttes arvesse riiklikke tavasid, tingimusi ja olusid. ELi tasandil tuleks kehtestada asjakohased raamistikud, eelkõige investeeringute rahastamise ja riigiabi eeskirjade valdkonnas, et kohalikud ja piirkondlikud omavalitsused saaksid tõhusalt tegeleda eluasemekriisi lahendamisega. Selleks on vaja ka tunnistada, et haavatavus ei piirdu vaid teatud elanikkonnarühmadega: leibkonnad, mis ei ole tegelikult struktuuriliselt ebasoodsas olukorras, võivad sattuda ebakindlasse olukorda, kui oluliste teenuste hinnad järsult tõusevad. See näitab, kui olulised on riiklikes ja kohalikes raamistikes sisalduvad ennetusmehhanismid. Küsimused selle kohta, kuidas määratleda sihtrühmi ja kontrollida sissetulekut, tuleks jätta liikmesriikidele, lähtudes subsidiaarsuse põhimõttest.

3.13. Tagamaks, et riiklikud ja kohalikud ametiasutused saavad pakkuda taskukohast eluaset, tuleks läbi vaadata ELi riigiabi eeskirjades eluasemesektorile ette nähtud erandid. Komisjon liigitab taskukohase eluaseme õigustatult üldist majandushuvi pakkuvaks teenuseks, mille suhtes kohaldatakse riigiabi eeskirju ainult osaliselt, vastavalt Euroopa Kohtu otsustele ja ELi toimimise lepingu artiklile 106. See on põhimõte, mida komitee kindlalt toetab. Komisjoni viimane otsus üldist majandushuvi pakkuvate teenuste hüvitamise kohta ([12]) tekitab siiski tarbetut bürokraatiat ja seab liikmesriikidele ülemääraseid piiranguid. Seepärast nõuab komitee lihtsamaid ja kiiremaid menetlusi, mis keskenduvad pigem sotsiaalsele kaasamisele ja segregatsiooni vältimisele kui koormavale riigiabi kontrollimisele. Põhimõtteliselt peaks üldist majandushuvi pakkuvate teenuste osutamine piirduma kulupõhise üüriga mittetulunduslike ja piiratud kasumile orienteeritud ettevõtjatega. Tuleks kaotada nõue siduda sotsiaaleluase kitsalt määratletud haavatavate sihtrühmadega, kuna see piirab põhjendamatult juurdepääsu ega vasta selliste rühmade vajadustele nagu noored ja väiksema keskmise sissetulekuga leibkonnad. Sihtrühmade ja sissetulekukünniste kindlaksmääramine peaks jääma liikmesriikide pädevusse kooskõlas subsidiaarsuse põhimõttega.

3.14. Mõnes ELi piirkonnas on erakinnisvara osakaal väga suur, samas kui sotsiaaleluruumide arv on väga väike. Selline olukord tähendab, et sotsiaaleluruumide ja taskukohaste eluasemete määratluse laiendamisel tuleb arvesse võtta, et avalikud alternatiivid on peaaegu olematud, ning seada esikohale olemasoleva avaliku sektori hoonefondi renoveerimine, juba turul olevate hoonete omandamine ja uusehitus.

3.15. Komitee väljendab heameelt elamuarenduse lihtsustamise paketi üle, mis moodustab osa taskukohaste eluasemete kavast. Komitee kordab, et lihtsustamine ei tohi mingil juhul viia sotsiaalsete ja keskkonnastandardite vähendamise või õõnestamiseni. Tõeliselt lihtsustatud regulatiivne keskkond peab muutma protsessid sujuvamaks, võimaldama samaaegseid heakskiitmismenetlusi, tagama asjaomastele asutustele vajaliku rahastamise ja personali ning ühtlustama norme. Elamufondi energiatõhususe parandamine peaks toimuma järk-järgult, keskendudes esialgu nn energiasõeladele, mis moodustavad olulise osa olemasolevast hoonefondist, ning parandades seejärel järk-järgult nõudeid.

3.16. Väga oluline on suurendada ehitussektori tootlikkust ja vähendada ehituskulusid, et suurendada taskukohaste eluasemete pakkumist. Selle saavutamiseks tuleb investeerida uutesse tehnoloogiatesse, nagu 3D-printimine ja ringluspõhine ehitus, ning ökosüsteemidesse, mis saavad kasu ringlussevõetud või korduskasutatud materjalidest. Euroopa ringmajanduse sidusrühmade platvorm võib pakkuda ehitussektorile mitmeid häid tavasid. Lisaks toovad uuenduslikud lähenemisviisid, nagu renoveerimistööde koondamine piirkondade, eluasemeliikide või tööde liikide kaupa, kasu avaliku ja erasektori eluasemetele, vähendades viivitusi ja kulusid ning lihtsustades projektijuhtimist kohalike omavalitsuste järelevalve all toimuvate ühendatud menetluste kaudu.

3.17. Investeeringuid taskukohastesse eluasemetesse tuleks siiski tunnustada mitte ainult madala sissetulekuga rühmade toetamise vahendina, vaid ka meetmena, millega tugevdada avaliku sektori asutuste rolli aktiivsete eluasemepakkujatena, suurendades seeläbi kogupakkumist ja avaldades survet nii ehitus- kui ka eluasemekulude vähendamiseks.

3.18. Üürnikud ei saa tavaliselt ise küttesüsteemi valida, kuid peavad energiasüsteemi ümberkujundamise raames järk-järgult üle minema kestlikele kütte- ja jahutussüsteemidele. Kuigi on olemas kaitsemeetmed elektri- ja gaasivõrgust lahtiühendamise vastu, puuduvad vastavad miinimumnõuded kaugkütte ja -jahutuse kohta. Lepingute lõpetamine selles valdkonnas muudab kodud sageli elamiskõlbmatuks ja toob praktikas kaasa eluaseme kaotamise. Komitee peab seda vastuvõetamatuks ja nõuab liikmesriikides miinimumstandardite kehtestamist.

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

3.19. Komitee pooldab mehhanismi loomist minimaalse energianõudluse arvutamiseks hoonete ja leibkondade andmete põhjal, et kehtestada ühtne andmekogumisprotsess kõigil valitsemistasanditel. Eurostatile tuleks anda suurem roll koostöös riiklike statistikaametite ja kohalike ametiasutustega, et leibkondade andmeid oleks võimalik tõhusalt koguda.

3.20. Üürileandjatel on õigus otsustada, kas asendada küttesüsteem, kuid nemad ei pea tasuma küttekulusid ega võimalikku süsinikumaksu heitkogustega kauplemise süsteemi (HKS2) raames. Selleks et suurendada stiimuleid ning kaitsta väikese sissetulekuga ja energiaostuvõimetuid üürnikke ülemäärase üüritõusu eest, peaksid fossiilkütustega köetavate kodude üürileandjad kandma osa HKS2 süsinikukuludest, kusjuures kehvade tõhususnäitajatega hoonete puhul peaksid määrad olema kõrgemad. Samal ajal peavad asjakohased toetusvahendid tagama soojus-, energia-, vee- ja kanalisatsioonisüsteemide parandamise kõigile, sealhulgas eraüürileandjatele, kes ei saa seda endale lubada, koos kaitsemeetmetega, millega tagatakse, et avaliku sektori toetusest saadav kasu kandub edasi üürnikele.

3.21. Nagu varasemates arvamustes ([13]) märgitud, tuleb eluasemetoetuste puhul sõltuvalt juhtumist eelistada ümberehitamist, renoveerimist ja uute hoonete ehitamist, samuti edendada kliimaneutraalseid ja ressursitõhusaid ehitusmeetodeid ning tagada, et ehitustöödes (ja renoveerimises) süvalaiendatakse ringluspõhisust, kollektiivseid eluasemeid ja alternatiivseid liikuvuslahendusi, mis parandavad inimeste elukvaliteeti.

3.22. Erainvesteeringuid tuleb kaasata uuenduslike mehhanismide kaudu. Komitee tunnistab avaliku ja erasektori partnerluste võimalikku rolli taskukohaste eluasemete teatavatel tingimustel kättesaadavamaks muutmisel. Kui avaliku ja erasektori partnerlusi kombineeritakse selge õigus- ja eelarveraamistikuga, mis hõlmab kohustuslikku eelnevat kulutõhususe analüüsi ja kohustuste täielikku avalikustamist, tulude jagamist, lepingulist taskukohasust ning sotsiaalseid ja keskkonnaalaseid kaitsemeetmeid (nt kestlikkuse kriteeriumid, üüri stabiliseerimise mehhanismid, jõustatav üürnike kaitse), võivad need olla kasulikud nii ettevõtjatele kui ka ühiskonnale. Piiratud kasumlikkuse mudel elamumajanduses on sellise koostöö suurepärane näide.

3.23. Komitee kordab, et liikmesriigid peavad esitama kliimameetmete sotsiaalkavad ja täitma neis sätestatud kohustused. Kavades sisalduvaid meetmeid tuleb üksikasjalikult hinnata ja nende rakendamist jälgida. Samal ajal on komitee seisukohal, et kliimameetmete sotsiaalfond, õiglase ülemineku fond ja ESF+ moonutavad paratamatult turgu, tõstes kunstlikult renoveerimise ja ehitamise hindasid. Seepärast tuleb nende vahendeid järgmises mitmeaastases finantsraamistikus suurendada. Keskkonnahoidlikule renoveerimisele suunatud ELi tulevased rahastamisvood tuleb teha abivajavatele leibkondadele ja peredele otse kättesaadavaks.

3.24. Komitee leiab, et taskukohased energia- ja kliimasäästlikud eluasemed on peamine vahend energiaostuvõimetuse vastu võitlemiseks. Kuna kõrged energiahinnad koormavad haavatavaid leibkondi ja kahjustavad konkurentsivõimet ([14]), kutsub komitee üles loobuma pakkumuste järjestamise mudelist, et tarbijad ja majandus saaksid kasu taastuvate energiaallikate väiksematest piirkuludest ning haavatavatele leibkondadele oleks tagatud põhiline energiavarustus reguleeritud taskukohaste hindadega. Samuti nõuab komitee ühist Euroopa arusaama energiaostuvõimetusest ([15]), sealhulgas täiendavat suvenäitajat, kuna praegune keskendumine üksnes küttele ei kajasta enam kuumastressi tegelikkust.

3.25. Energiaostuvõimetuse vastu võitlemiseks on vaja nii sissetulekutega seotud kui ka struktuurilisi meetmeid, sealhulgas hoonete renoveerimine, väiksem energiatarbimine ja kodanike energiaalaste teadmiste suurendamine, mida pakuvad hästi mehitatud ühtsed kontaktpunktid. Liikmesriigid peavad kaitsma leibkondi põhjendamatute järskude hinnatõusude eest kriisimehhanismide kaudu ja keelama vähekaitstud leibkondade võrgust lahtiühendamise.

Brüssel, 18. märts 2026

Euroopa Majandus- ja Sotsiaalkomitee
president
Séamus BOLAND

([13]) Vt nt ELT C, C/2025/771, 11.2.2015, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2025/771/oj.
([14]) Draghi aruanne (2024): peatükk 3 – „A joint decarbonisation and competitiveness plan“.
([15]) ELT C, C/2026/27, 16.1.2026, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2026/27/oj.

LISA

Arutelu käigus lükati tagasi järgmised muudatusettepanekud, mis kogusid hääletamisel vähemalt veerandi antud häältest.

Muudatusettepanek 1

TEN/866

Eluasemenappuse vähendamine taskukohase, kestliku ja perekeskse eluasemepoliitika abil

Esitanud

DE MÛELENAERE Robert

LE BRETON Marie-Pierre

MINCHEVA Mariya

OSTROWSKI Krzysztof

SÄKKINEN Teppo

Punkt 3.7

Muuta järgmiselt:

Sektsiooni arvamus	Komitee muudatusettepanek
Komitee kordab, et eluasemesektori tõsiste puudustega[1] tuleb kooskõlas subsidiaarsuse põhimõttega tegeleda muu hulgas paremate raamtingimuste kaudu, nagu andmete kogumine, koordineerimine, heakskiitmismenetlused, maakasutuse planeerimise eeskirjad, ***ELi esmastes õigusaktides sätestatud taskukohane eluase,*** piisav rahastamine ning suurem keskendumine noortele, peredele ja kestlikkusele.	Komitee kordab, et eluasemesektori tõsiste puudustega[1] tuleb kooskõlas subsidiaarsuse põhimõttega tegeleda muu hulgas paremate raamtingimuste kaudu, nagu andmete kogumine, koordineerimine, heakskiitmismenetlused, maakasutuse planeerimise eeskirjad, piisav rahastamine ning suurem keskendumine noortele, peredele ja kestlikkusele.
[1] Vt ELT C 486, 21.12.2022, lk 185, TEN/784, ELT C, C/2025/771, 11.2.2025, jne.	[1] Vt ELT C 486, 21.12.2022, lk 185, TEN/784, ELT C, C/2025/771, 11.2.2025, jne.

Motivatsioon

Eluasemepoliitika kuulub liikmesriikide pädevusse ja ELi pädevuse laiendamine liikmesriikide hallatavasse valdkonda ei ole õiguspärane. Eluasemepoliitika põhiaspektid, sealhulgas õigusnormid, sotsiaaleluruumide pakkumine, üürimiseeskirjad ja toetused, on tihedalt seotud riiklike õigussüsteemidega ning seda tuleb austada. Lisaks on riigivalitsustel ja kohalikel omavalitsustel paremad võimalused eluasemepoliitikat kujundada, sest nad tunnevad paremini oma eluasemeturgu, mis on ELis piirkonniti väga erinev.

Hääletuse tulemus

Poolt:	87
Vastu:	109
Erapooletud:	7

Muudatusettepanek 2

TEN/866

Eluasemenappuse vähendamine taskukohase, kestliku ja perekeskse eluasemepoliitika abil

Esitanud

DE MÛELENAERE Robert

LE BRETON Marie-Pierre

MINCHEVA Mariya

OSTROWSKI Krzysztof

SÄKKINEN Teppo

Punkt 1

Muuta järgmiselt:

Sektsiooni arvamus	Komitee muudatusettepanek
Euroopa Majandus- ja Sotsiaalkomitee (edaspidi „komitee“) väljendab heameelt taskukohaste eluasemete kava üle, kuid nõuab, et komisjon esitaks kiiresti väljakuulutatud algatused ja võtaks struktuurse eluasemekriisi lahendamiseks tunduvalt ambitsioonikamaid meetmeid. Sealhulgas on vaja paremaid raamtingimusi, ***õigust piisavale ja taskukohasele eluasemele ELi esmastes õigusaktides,*** piisavat rahastamist ning rohkem keskendumist noortele, peredele ja kestlikkusele. Komitee kritiseerib selgete suuniste puudumist maakasutuse ja ruumilise planeerimise valdkonnas, valglinnastumise ja kliimaalase tagasilanguse ohtu ning asjaolu, et linnadele, piirkondadele ja kohalikele omavalitsustele ei omistata piisavat rolli. Lisaks nõuab komitee tõhusat maaelu arengu strateegiat ja end tõestanud vahendeid koos kohustusliku subsideeritud taskukohaste eluasemete protsendimääraga.	Euroopa Majandus- ja Sotsiaalkomitee (edaspidi „komitee“) väljendab heameelt taskukohaste eluasemete kava üle, kuid nõuab, et komisjon esitaks kiiresti väljakuulutatud algatused ja võtaks struktuurse eluasemekriisi lahendamiseks tunduvalt ambitsioonikamaid meetmeid. Sealhulgas on vaja paremaid raamtingimusi, piisavat rahastamist ning rohkem keskendumist noortele, peredele ja kestlikkusele. Komitee kritiseerib selgete suuniste puudumist maakasutuse ja ruumilise planeerimise valdkonnas, valglinnastumise ja kliimaalase tagasilanguse ohtu ning asjaolu, et linnadele, piirkondadele ja kohalikele omavalitsustele ei omistata piisavat rolli. Lisaks nõuab komitee tõhusat maaelu arengu strateegiat ja end tõestanud vahendeid koos kohustusliku subsideeritud taskukohaste eluasemete protsendimääraga.

Motivatsioon

Eluasemepoliitika kuulub liikmesriikide pädevusse ja ELi pädevuse laiendamine liikmesriikide hallatavasse valdkonda ei ole õiguspärane. Eluasemepoliitika põhiaspektid, sealhulgas õigusnormid, sotsiaaleluruumide pakkumine, üürimiseeskirjad ja toetused, on tihedalt seotud riiklike õigussüsteemidega ning seda tuleb austada. Lisaks on riigivalitsustel ja kohalikel omavalitsustel paremad võimalused eluasemepoliitikat kujundada, sest nad tunnevad paremini oma eluasemeturgu, mis on ELis piirkonniti väga erinev.

Hääletuse tulemus

Poolt:	87
Vastu:	109
Erapooletud:	7