C/2026/3222

2.7.2026.

Mišljenje Europskog gospodarskog i socijalnog odbora

Rješavanje problema nestašice stambenog prostora uz pomoć priuštivih i održivih stambenih politika usmjerenih na obitelj

(razmatračko mišljenje na zahtjev ciparskog predsjedništva Vijeća EU-a)

(C/2026/3222)

Izvjestitelj: **Thomas KATTNIG**

Savjetnik/ica:	Sandra MATZINGER (za izvjestitelja)
Pravna osnova:	pravilo 52. stavak 2. Poslovnika
Zahtjev za savjetovanje:	zahtjev ciparskog predsjedništva Vijeća EU-a, 13.10.2025.
Pravna osnova:	članak 304 Ugovora o funkcioniranju Europske unije
Nadležna stručna skupina:	Stručna skupina za promet, energiju, infrastrukturu i informacijsko društvo
Datum usvajanja u Stručnoj skupini:	9.3.2026.
Datum usvajanja na plenarnom zasjedanju:	18.3.2026.
Plenarno zasjedanje br.:	604
Rezultat glasanja (za/protiv/suzdržani):	187/2/6

1. Zaključci i preporuke

1.1. EGSO pozdravlja plan priuštivog stanovanja, ali potiče Komisiju da čim prije predstavi najavljene inicijative i donese mnogo ambicioznije mjere za rješavanje strukturne stambene krize, uključujući bolje okvirne uvjete, pravo na odgovarajuće i priuštivo stanovanje sadržano u primarnom pravu EU-a, dostatna financijska sredstva i veću usmjerenost na mlade, obitelji i održivost. Kritizira nedostatak jasnih smjernica za korištenje zemljišta i prostorno planiranje, rizike od nekontroliranog širenja urbanih područja i nazadovanja u pogledu klime te nedovoljnu ulogu gradova, regija i lokalnih vlasti. Nadalje, poziva na donošenje učinkovite strategije ruralnog razvoja i korištenje provjerenih alata, s obaveznim postotkom subvencioniranog i priuštivog stanovanja.

1.2. EGSO naglašava da su energetsko siromaštvo i trenutačna stambena kriza dva međusobno povezana problema koji pogađaju milijune Europljana. I jedni i drugi, posebno u kombinaciji, sprečavaju građane da sudjeluju u društvenom, kulturnom i gospodarskom životu. EGSO stoga poziva na sveobuhvatan pristup usmjeren na objedinjavanje odgovornosti za okoliš i financijske priuštivosti kako troškovi stanovanja ne bi premašivali 25 % raspoloživih prihoda kućanstva, na reformu energetskog tržišta kojom bi se električna energija odvojila od najskupljeg izvora energije, na reguliranu osnovnu potrošnju energije za ranjiva kućanstva i na zabranu isključivanja tih kućanstava iz mreže.

1.3. U skladu s načelom supsidijarnosti, stambena politika jest i mora ostati u nadležnosti država članica. Međutim, nedavno objavljenom odlukom Komisije o naknadama za pružanje usluga od općeg gospodarskog interesa ([1]) i njezinim Prilogom koji uključuje socijalno i priuštivo stanovanje, državama članicama se u njihovim nastojanjima da poboljšaju

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

pristup priuštivom stanovanju nameću golema ograničenja u obliku sedam zahtjeva u pogledu uvjetovanosti. EGSO taj pristup kritizira. U skladu s načelom supsidijarnosti, pitanja o tome kako definirati ciljne skupine i provjeravati prihode trebalo bi prepustiti državama članicama. Stoga u pravila o državnim potporama treba uvrstiti prošireno i jasno definirano izuzeće kako bi se zaštitili modeli socijalnog stanovanja širom EU-a.

1.4. EGSO poziva na to da najmodavci stambenih objekata koji se griju na fosilna goriva snose dio poreza na ugljik za te objekte kako bi najmoprimce zaštitili od prekomjernog povećanja najamnine zbog prijenosa troškova. Privatnim se najmodavcima ujedno mora pružiti potpora ako ne mogu snositi troškove takvih mjera.

1.5. EGSO prepoznaje ulogu koju javno-privatna partnerstva u određenim okolnostima mogu imati u povećanju dostupnosti priuštivog stanovanja. Niskoprofitni model u području stanovanja izvrstan je primjer takve suradnje.

1.6. EGSO uviđa da je stambena kriza uzrokovana, među ostalim, nedovoljnom ponudom održivog i priuštivog stanovanja u odnosu na postojeće potrebe. Stoga moramo iskoristiti sva moguća sredstva kako bismo povećali količinu priuštivih stambenih objekata dostupnih za kupnju ili najam.

Da bismo to postigli, moramo uključiti sve aktere – javne, neprofitne, niskoprofitne i privatne. Mjere pomoći kod stanovanja moraju biti popraćene dosljednim jačanjem zaštite potrošača.

1.7. EGSO poziva Komisiju da pruži potporu državama članicama izdavanjem preporuka za suzbijanje financijalizacije, posebno u gradskim područjima, i napominje da su mladi i obitelji zbog prekomjernog oslanjanja na privatno tržište najma nekretnina nesrazmjerno izloženi njezinim učincima, zbog čega dolazi do povećanja najamnine i smanjenja priuštivosti.

1.8. Ponovno ističe da države članice moraju podnijeti socijalne planove za klimatsku politiku i ispuniti obveze koje su u njima utvrđene. EGSO istodobno smatra da u sljedećem višegodišnjem financijskom okviru (VFO) treba povećati sredstva za Socijalni fond za klimatsku politiku, Fond za pravednu tranziciju i fond ESF+ i da se budući tokovi financiranja EU-a za zelenu obnovu moraju izravno staviti na raspolaganje kućanstvima i obiteljima kojima je potrebna pomoć.

1.9. Nakon objavljivanja Deklaracije iz Liègea, EGSO pozdravlja prvi EU-ov sastanak na vrhu o stanovanju koji Europska komisija planira organizirati u 2026. i smatra da bi trebao imati ulogu u tome. Međutim, EGSO poziva Europsku komisiju da u suradnji s Europskim parlamentom, EGSO-om i Odborom regija organizira godišnji samit EU-a o socijalnom i cjenovno pristupačnom stanovanju kako bi se osiguralo da to pitanje ostane prioritet u cijeloj Europi. Na tom sastanku na vrhu trebali bi se okupiti svi dionici uključeni u provedbu mjera država članica u području stanovanja na temelju višerazinskog pristupa i razmjene najboljih praksi, uz poštovanje supsidijarnosti.

2. **Opće napomene**

2.1. Ciparsko predsjedništvo Vijeća EU-a zatražilo je od EGSO-a da sastavi razmatračko mišljenje. Posebno treba uzeti u obzir usku povezanost stambene politike, modela financiranja za izgradnju i obnovu nekretnina, socijalne uključenosti, održivosti i energetske učinkovitosti, a priuštivost istaknuti kao ključan čimbenik socijalne kohezije i konkurentnosti, posebno za obitelji s djecom i kućanstva u gradskim područjima s niskim i srednjim dohotkom.

2.2. U skladu s 19. i 20. načelom europskog stupa socijalnih prava, odgovarajuće i priuštivo stanovanje i pristup osnovnim uslugama ključna su socijalna prava, pri čemu se stanovanje smatra kritičnim ako je stopa preopterećenosti troškovima iznad 40 % ([2]). EGSO poziva na sveobuhvatan pristup priuštivom i održivom stanovanju usmjerenom na obitelj kojim bi se troškovi stanovanja zadržali ispod 25 % raspoloživog dohotka kućanstava.

2.3. Nesigurnost stanovanja, uzrokovana neprištivim i neadekvatnim stanovanjem šteti zdravlju, dobrobiti i gospodarskim izgledima, povećava zdravstvene troškove, smanjuje produktivnost i kupovnu moć, smanjuje potrošnju

([2]) Europska komisija – Stopa preopterećenosti troškovima stanovanja.

građana i dostupnost kvalificirane radne snage te produbljuje nejednakosti. Takva ranjivost nije statična: kućanstva koja nisu u strukturno nepovoljnom položaju mogu brzo postati ranjiva ako se suoče s naglim porastom cijena osnovnih usluga ili drugim životnim situacijama poput nezaposlenosti.

Taj problem pogoršava „financijalizacija stanovanja" koja je u razdoblju od 10 godina u brojnim europskim gradovima dovela do povećanja nominalne vrijednosti nekretnina za 30,9 % ([3]), što je doprinijelo povećanju socioekonomskih nejednakosti.

Zelena tranzicija EU-a ne smije se zanemariti i mora ići ruku pod ruku s pružanjem potpore kućanstvima i obiteljima u nepovoljnom položaju. Budući da se gospodarstvo EU-a i dalje u velikoj mjeri temelji na fosilnim gorivima ([4]), prelazak na obnovljive izvore energije mora se organizirati pravedno i nitko ne smije biti zapostavljen. Za to je potrebno i veće povjerenje javnosti u upravljanje energijom i efektivno sudjelovanje građana u donošenju odluka. Stoga zadovoljavanje socijalnih potreba i osiguravanje pravedne tranzicije moraju biti glavni prioriteti, među ostalim kroz jačanje i povećanje Socijalnog fonda za klimatsku politiku. Energetskim siromaštvom i (energetski) nedostatnim uvjetima stanovanja najviše su pogođene ranjive skupine, poput osoba s niskim prihodima (zaposlene osobe na rubu siromaštva), umirovljenika, velikih obitelji, samohranih roditelja, mladih ([5]),migranata i osoba s invaliditetom. Energetskim siromaštvom općenito su više pogođene žene ([6])

2.4. U razdoblju od 2015. do 2024. samci bez djece zabilježili su najbržu stopu rasta (16,9 %), dok su druge vrste kućanstava ostale gotovo nepromijenjene ili su se smanjile ([7]). Ta kontinuirana demografska promjena, kao i promjene u sastavu kućanstava u EU-u imaju znatan učinak koji se mora uzeti u obzir u budućem planiranju, uz pristupačnije stanovanje, odgovarajuće životne prostore i više međugeneracijskih domova.

3. **Posebne napomene**

3.1. Nakon objavljivanja Deklaracije iz Liègea, EGSO pozdravlja prvi EU-ov sastanak na vrhu o stanovanju koji Europska komisija planirati organizirati u 2026. i smatra da bi trebao imati ulogu u tome. Međutim, EGSO poziva Europsku komisiju da u suradnji s Europskim parlamentom, EGSO-om i Odborom regija organizira godišnji samit EU-a o socijalnom i cjenovno pristupačnom stanovanju kako bi se osiguralo da to pitanje ostane prioritet u cijeloj Europi. Na tom sastanku na vrhu trebali bi se okupiti svi dionici uključeni u provedbu mjera država članica u području stanovanja na temelju višerazinskog pristupa i razmjene najboljih praksi, uz poštovanje supsidijarnosti.

3.2. EGSO pozdravlja objavu plana priuštivog stanovanja, ali ipak, poziva Komisiju da ubrza objavljivanje inicijativa utvrđenih u planu i poziva na donošenje ambicioznijih mjera za adekvatno rješavanje strukturnih uzroka stambene krize, posebno u pogledu socijalnog i niskoprofitnog stanovanja.

3.3. EGSO pozdravlja obvezu da se podupiru ulaganja u socijalno i priuštivo stanovanje, usmjerenost na ranjive skupine, na obnovu i ponovnu uporabu praznih stambenih objekata i na nedovoljno nastanjene zgrade i prostore, kao i planiranu inicijativu o kratkoročnom najmu. Poziva EU da države članice podrži izdavanjem jasnih preporuka i praktičnim paketom instrumenata ([8]) za borbu protiv stambene krize, uključujući mehanizme stabilizacije najamnine, porez na prazne objekte, poticaje za obnovu praznih stambenih nekretnina, prošireno socijalno stanovanje, ograničenja za kratkoročni najam i pravo lokalnih vlasti na prvokup stambenih objekata koje su zbog neispunjenih hipotekarnih obveza preuzele banke.

3.4. EGSO naglašava da rješavanje stambene krize ne iziskuje samo povećano već i pametnije financiranje, s obzirom na procijenjeni godišnji investicijski jaz Europske investicijske banke (EIB) od 270 milijardi eura i nedovoljnu preraspodjelu postojećih kohezijskih fondova. Stoga poziva na to da se čim prije uspostavi paneuropska platforma za ulaganja u priuštivo i održivo stanovanje kako bi se koordinirali alati i mobilizirao javni i privatni kapital za priuštivo stanovanje. EGSO smatra da u VFO-u za razdoblje 2028. – 2034. treba predvidjeti namjenski proračun za plan priuštivog stanovanja, a države članice obvezati na predstavljanje nacionalnih planova stanovanja koji sadrže ciljeve i sustave za praćenje.

([3]) Financijalizacija u 13 gradova, LSE 2023.
([4]) *Energy consumption in households, Eurostat 2025* (Potrošnja energije u kućanstvima), Eurostat 2025.
([5]) *More than a roof* (Više od krova) – stajalište Europskog foruma mladih o stanovanju.
([6]) *Gender-disaggregated data on energy poverty* (Podaci o energetskom siromaštvu razvrstani po spolu), EGSO, 2024.
([7]) https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Household_composition_statistics.
([8]) SL C, C/2026/26, 16.1.2026., ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2026/26/oj.

Nadalje, da bi se uspješno provela i iskoristila ulaganja EIB-a u priuštivo socijalno stanovanje, treba ponuditi javna jamstva na nacionalnoj razini, kao i sustave platformi s javnim upravljanjem koji omogućuju objedinjavanje malih i srednjih projekata kako bi neprofitna i niskoprofitna poduzeća mogla pristupiti toj mogućnosti financiranja koja inače ne bi bila dostupna. EGSO ističe da je u javnim ulaganjima potrebna veća fleksibilnost fiskalnog upravljanja.

3.5. Kako je navedeno u mišljenju TEN/848, opći pad stambene izgradnje u cijelom EU-u zbog, među ostalim, viših troškova izgradnje, poremećaja u lancu opskrbe i restriktivnog kreditiranja, povećava jaz između prihoda i troškova povezanih sa stanovanjem i narušava priuštivost. Financijalizacija stanovanja ([9]) pogoršava taj problem. EGSO ponovno poziva na donošenje obvezujućih mjera protiv špekulacija i financijalizacije (posebno u urbanim područjima), na dugoročnu priuštivost, na zaštitu stanara i na donošenje europske strategije za zdravo stanovanje. Jedan od načina da se doskoči financijalizaciji i nedostatku priuštivosti jest da se ojača javni, niskoprofitni i neprofitni sektor stambenih nekretnina za najam, u kojem se najamnine temelje na troškovima, i da se istodobno regulacijom ograniče špekulativna ulaganja, podupru dugoročni, stabilni povrati i zaštiti stanovanje kao socijalno dobro.

3.6. EGSO pozdravlja usmjerenost plana priuštivog stanovanja na usavršavanje i prekvalifikaciju u građevinskom sektoru, ali smatra da mjere potpore nisu dovoljno dalekosežne, pa stoga poziva na poticanje usavršavanja i prekvalifikacije u tom sektoru kako bi se obnovile i usavršile stručne vještine, poboljšali radni uvjeti, osigurale odgovarajuće plaće i privukao veći broj mladih (posebno žena).

3.7. EGSO ponavlja da tržište u stambenom sektoru ne funkcionira ([10]) i da se taj problem, u skladu s načelom supsidijarnosti, mora riješiti, među ostalim, poboljšanjem okvirnih uvjeta (primjerice u području prikupljanja podataka, koordinacije, postupaka odobravanja i pravila planiranja uporabe zemljišta), pravom na priuštivo stanovanje sadržanim u primarnom pravu EU-a, dostatnim financijskim sredstvima i većim fokusom na mlade, obitelji i održivost.

3.8. EGSO smatra da plan priuštivog stanovanja ne sadrži jasne smjernice o uporabi zemljišta i prostornom planiranju, da predstavlja rizik od nekontroliranog širenja gradskih područja, ugrožava klimatske ciljeve i ne prepoznaje u dovoljnoj mjeri snažniju ulogu koju gradovi i regije moraju imati u rješavanju stambene krize. Uspješna strategija ruralnog razvoja koja privlači nove stanovnike u ruralna područja i građanima omogućava da ostvare svoje pravo na ostanak na svojem lokalnom području ublažila bi i pritisak na stanovanje u gradovima. U tom bi kontekstu lokalne vlasti trebale imati središnju ulogu u planu priuštivog stanovanja jer su najveći vlasnici zemljišta i nekretnina, a time i ključni akteri u oblikovanju stambene politike, posebno u urbanim područjima. Provjereni primjeri poput bečkog modela zoniranja uporabe zemljišta pokazuju kako se mogu iskoristiti ovlasti za planiranje: kada se zemljište prenamijeni, privatni investitori obvezni su izgraditi fiksni udio subvencioniranih priuštivih stanova.

3.9. Planom priuštivog stanovanja mora se povećati pristup priuštivom stanovanju za beskućnike i ugrožene osobe, posebno kroz jačanje programa „stanovanje na prvom mjestu” i namjenskim sredstvima EU-a u sljedećem VFO-u. Komisija bi također trebala utvrditi jedinstvenu definiciju beskućništva i osigurati redovito praćenje na razini EU-a, među ostalim putem Eurostata. Za borbu protiv beskućništva nužne su i prevencija i intervencija. Učinkovita austrijska inicijativa „*Wohnschirm*” ([11]) objedinjuje, u skladu s Lisabonskom deklaracijom, sprečavanje deložacija, program „stanovanje na prvom mjestu” i potporu za slučajeve prekida opskrbe energijom, i primjer je najbolje prakse za druge države članice.

3.10. Povećanje ponude socijalnog i priuštivog stanovanja ključno je za rješavanje strukturnih stambenih problema u EU-u. EGSO poziva Komisiju da socijalno stanovanje prizna kao ključan i obećavajući instrument aktivnih stambenih politika. Nacionalne inicijative treba podupirati, a države članice s posebno neodgovarajućim stambenim politikama poticati na njihovo donošenje, i to isticanjem modela dobre prakse. Programi potpore moraju biti osmišljeni tako da se njima podupiru samo projekti kojima se stvara trajno priuštivo stanovanje i koji ispunjavaju kriterije za socijalno stanovanje.

3.11. EGSO poziva Komisiju da utvrdi konkretan cilj na razini EU-a za povećanje fonda socijalnih stanova, koji se trenutačno procjenjuje na oko 5 %. Taj bi cilj trebalo uključiti u europski semestar i pratiti u okviru godišnjih izvješća o stanju stanovanja u EU-u. Ta bi izvješća trebala uključivati detaljne podatke po državama članicama o dostupnom stanovanju, stambenim potrebama i praznim nekretninama, kao i cijenama, cjenovnoj pristupačnosti i održivosti u tom sektoru. Te bi podatke trebale dostavljati države članice, a odobravati Parlament, EGSO i OR.

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

([10]) Vidjeti SL C 486, 21.12.2022., str. 185., SL C 75, 28.2.2023., str. 185., SL C, C/2025/771, 11.2.2025., ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2025/771/oj itd.

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

3.12. Stambena politika ostaje u nadležnosti država članica u skladu s načelom supsidijarnosti koje im omogućuje fleksibilnije djelovanje jer uzima u obzir nacionalne prakse, uvjete i okolnosti. Da bi lokalne i regionalne uprave mogle djelotvorno riješiti stambenu krizu treba uspostaviti odgovarajuće okvire na razini EU-a, posebno u pogledu financiranja ulaganja i pravila o državnim potporama. Stoga valja prepoznati da problem ranjivosti nije statičan jer kućanstva koja nisu u strukturno nepovoljnom položaju mogu postati ranjiva kada se suoče s naglim porastom cijena osnovnih usluga, što naglašava potrebu za preventivnim mehanizmima unutar nacionalnih i lokalnih okvira. Pitanja o tome kako definirati ciljne skupine i provoditi provjere prihoda trebalo bi, u skladu s načelom supsidijarnosti, prepustiti državama članicama.

3.13. Da bi se osiguralo da nacionalna i lokalna tijela mogu ponuditi priuštivo stanovanje, u pravilima EU-a o državnim potporama treba revidirati izuzeća za stambeni sektor. Komisija ispravno klasificira priuštivo stanovanje kao uslugu od općeg gospodarskog interesa na koju se pravila o državnim potporama primjenjuju samo djelomično, u skladu s presudama Suda Europske unije i člankom 106. UFEU-a, što je načelo koje EGSO snažno podupire. Međutim, najnovija odluka Komisije o naknadama za usluge od općeg gospodarskog interesa ([12]) stvara nepotrebno birokratsko opterećenje i državama članicama nameće golema ograničenja. EGSO stoga poziva na jednostavnije i ubrzane postupke usmjerene na socijalnu uključivost i izbjegavanje segregacije umjesto na mukotrpne kontrole državnih potpora. Usluge od općeg gospodarskog interesa u načelu bi trebale biti ograničene na neprofitne i niskoprofitne subjekte čije se najamnine temelje na troškovima. Zahtjev za povezivanje socijalnog stanovanja s usko definiranim ranjivim ciljnim skupinama treba ukloniti jer se njime neopravdano ograničava pristup i ne zadovoljavaju potrebe skupina kao što su mladi i kućanstva s nižim srednjim prihodima. Utvrđivanje ciljnih skupina i dohodovnih pragova trebalo bi, u skladu s načelom supsidijarnosti, ostati u nacionalnoj nadležnosti.

3.14. U nekim područjima EU-a je broj stambenih nekretnina u privatnom vlasništvu visok, a fond socijalnih stanova vrlo ograničen. To strukturno nasljeđe znači da se u proširenoj definiciji socijalnog i priuštivog stanovanja mora voditi računa o tome da javnih alternativa u tom kontekstu gotovo uopće nema i prednost dati obnovi postojećeg javnog fonda, kupovini nekretnina koje su već na tržištu i novoj izgradnji.

3.15. EGSO pozdravlja paket za pojednostavljenje stanovanja u okviru plana priuštivog stanovanja. Ponavlja da pojednostavljenje nikada ne smije smanjiti ili ugroziti socijalne i ekološke standarde. Istinski pojednostavljeno regulatorno okruženje mora podrazumijevati pojednostavljene postupke, omogućavanje istodobnih postupaka odobravanja, osiguravanje potrebnih financijskih sredstava i osoblja u okviru relevantnih tijela i usklađivanje normi. Poboljšanja energetske učinkovitosti fonda stambenih zgrada trebala bi se provoditi postupno. U početku bi se trebalo usmjeravati na zgrade s najlošijom energetskom učinkovitosti, koje čine znatan dio postojećeg fonda, a zatim polagano povećavati zahtjeve.

3.16. Da bi se ponuda priuštivog stanovanja povećala, nužno treba povećati produktivnost u građevinskom sektoru i smanjiti troškove izgradnje. To se može postići ulaganjem u nove tehnologije kao što su 3D ispis i kružna gradnja i u ekosustave koji će imati koristi od recikliranih ili ponovno upotrijebljenih materijala. Europska platforma dionika kružnog gospodarstva može navesti nekoliko primjera dobrih praksi u građevinskom sektoru. Nadalje, inovativni pristupi kao što je upotreba „vlakova za obnovu”, koji objedinjuju radove na obnovi prema području, vrsti stanovanja ili vrsti radova, koriste javnom i privatnom stanovanju jer smanjuju kašnjenja i troškove te pojednostavljuju upravljanje projektima objedinjavanjem postupaka pod nadzorom lokalnih vlasti.

3.17. Ipak, ulaganja u priuštivo stanovanje trebalo bi prepoznati kao alat za potporu skupinama s niskim dohotkom, ali i kao sredstvo jačanja uloge javnih tijela kao aktivnih pružatelja stambenih usluga, čime se povećava ukupna ponuda i vrši pritisak za smanjenje troškova izgradnje i stanovanja.

3.18. Najmoprimci obično ne mogu sami odabrati sustav grijanja, nego moraju, u okviru energetske tranzicije, postupno prelaziti na održive sustave grijanja i hlađenja. Iako postoje zaštitne mjere protiv isključivanja električne energije i plina, ne postoje odgovarajući minimalni zahtjevi za centralizirano grijanje i hlađenje. Zbog raskida ugovora u tom području stanovi često postaju neprikladni za stanovanje, što zapravo dovodi do gubitaka stambenih prostora. EGSO to smatra neprihvatljivim i poziva na uspostavu minimalnih standarda u državama članicama.

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

3.19. EGSO se zalaže za uspostavu mehanizma za izračun minimalne potražnje za energijom na temelju podataka o zgradama i kućanstvima kako bi se na svim razinama vlasti ujednačeno prikupljali podaci. Eurostat bi, u koordinaciji s nacionalnim statističkim uredima i lokalnim tijelima, trebao imati veću ulogu, kako bi se podaci o kućanstvima mogli učinkovito prikupljati.

3.20. Najmodavci odlučuju o tome hoće li zamijeniti sustav grijanja, ali ne moraju plaćati ni troškove grijanja ni povezani porez na ugljik u okviru sustava EU-a za trgovanje emisijama (ETS2). Da bi se povećali poticaji, a najmoprimci s niskim prihodima i energetski siromašni najmoprimci zaštitili od prekomjernog povećanja najamnine, najmodavci stambenih objekata koji se griju na fosilna goriva trebali bi snositi dio troškova ugljika u okviru sustava EU-a za trgovanje emisijama (ETS2), a stope bi trebale biti više za zgrade s lošom energetskom učinkovitošću. Isto tako, treba osigurati poboljšanja u području toplinske energije, vodoopskrbe i sanitarnih uvjeta za sve, uključujući privatne najmodavce koji si ih ne mogu priuštiti, putem odgovarajućih alata za potporu putem odgovarajućih alata za potporu i uvesti zaštitne mjere kako bi se osiguralo da se koristi javne potpore prenose na najmoprimce.

3.21. Kako je navedeno u prethodnim mišljenjima ([13]), u okviru potpora za stanovanje prednost se, ovisno o slučaju, mora dati prenamjeni**,** obnovi i novim zgradama, moraju se promicati klimatski neutralne i resursno učinkovite metode gradnje i osigurati da građevinski radovi (i obnove) podrazumijevaju kružnost, kolektivno stanovanje i alternativne pristupe mobilnosti koje poboljšavaju kvalitetu života.

3.22. Privatna ulaganja moraju se mobilizirati s pomoću inovativnih mehanizama. EGSO prepoznaje ulogu koju javno-privatna partnerstva mogu imati u povećanju dostupnosti priuštivog stanovanja u određenim okolnostima. Ona mogu biti korisna i za poduzeća i za društvo ako ih prati jasan pravni i fiskalni okvir s obveznom *ex ante* analizom ekonomske isplativosti i objavom svih podataka o odgovornosti, podjeli dobiti, ugovorenoj priuštivosti i socijalnim i okolišnim zaštitnim mjerama (npr. kriterijima održivosti, mehanizmima stabilizacije najamnine, provedivom zaštitom stanara). Niskoprofitni model u području stanovanja izvrstan je primjer takve suradnje.

3.23. EGSO ponovno ističe da države članice moraju podnijeti socijalne planove za klimatsku politiku i ispuniti obveze koje su u njima utvrđene. Mjere uključene u te planove treba detaljno procijeniti i pratiti njihovu provedbu. EGSO istodobno smatra da Socijalni fond za klimatsku politiku, Fond za pravednu tranziciju i Europski socijalni fond plus (ESF+) nužno narušavaju tržište jer na umjetan način povećavaju cijenu obnove i izgradnje, i da se u sljedećem VFO-u sredstva za te fondove moraju povećati, a budući tokovi financiranja EU-a za zelenu obnovu izravno staviti na raspolaganje kućanstvima i obiteljima kojima je potrebna pomoć.

3.24. EGSO smatra da je energetski priuštivo i klimatski održivo stanovanje ključan alat za borbu protiv energetskog siromaštva. Budući da visoke cijene energije opterećuju ranjiva kućanstva i narušavaju konkurentnost ([14]), EGSO poziva na odmak od modela redoslijeda vrijednosti kako bi se osiguralo da potrošači i gospodarstvo imaju koristi od nižih graničnih troškova obnovljivih izvora energije, a ranjivim kućanstvima zajamčila osnovna opskrba energijom po reguliranim priuštivim cijenama. Poziva i na zajedničko europsko razumijevanje energetskog siromaštva ([15]) koje bi uključivalo i dodatni pokazatelj za ljetne uvjete, budući da trenutačna usmjerenost samo na grijanje više ne odražava stvarnost u pogledu toplinskog stresa.

3.25. Za borbu protiv energetskog siromaštva potrebne su strukturne mjere i mjere povezane s prihodima, uključujući obnovu zgrada, smanjenje potrošnje energije i jačanje energetske pismenosti, koje se provode putem jedinstvenih kontaktnih točaka s dostatnim osobljem. Države članice moraju kriznim mehanizmima zaštititi kućanstva od neopravdanog porasta cijena i zabraniti isključivanje ranjivih kućanstava iz mreže.

Bruxelles, 18. ožujka 2026.

Predsjednik
Europskog gospodarskog i socijalnog odbora
Séamus BOLAND

([13]) Vidjeti npr. SL C, C/2025/771, 11.2.2025., ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2025/771/oj.
([14]) Izvješće Marija Draghija (2024.): Poglavlje 3. – Zajednički plan za dekarbonizaciju i konkurentnost.
([15]) SL C, C/2026/27, 16.1.2026., ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2026/27/oj.

PRILOG

Sljedeći su amandmani odbijeni tijekom rasprave premda su dobili barem četvrtinu glasova:

Amandman 1.

TEN/866

Rješavanje problema nestašice stambenog prostora uz pomoć priuštivih i održivih stambenih politika usmjerenih na obitelj

Podnose:

DE MÛELENAERE Robert

LE BRETON Marie-Pierre

MINCHEVA Mariya

OSTROWSKI Krzysztof

SÄKKINEN Teppo

Točka 3.7

Izmijeniti kako slijedi

Mišljenje stručne skupine	Amandman Odbora
EGSO ponavlja da tržište u stambenom sektoru ne funkcionira[1] i da se taj problem, u skladu s načelom supsidijarnosti, mora riješiti, među ostalim, poboljšanjem okvirnih uvjeta (primjerice u području prikupljanja podataka, koordinacije, postupaka odobravanja i pravila planiranja uporabe zemljišta)***, pravom na priuštivo stanovanje sadržanim u primarnom pravu EU-a***, dostatnim financijskim sredstvima i većim fokusom na mlade, obitelji i održivost.	EGSO ponavlja da tržište u stambenom sektoru ne funkcionira i da se taj problem, u skladu s načelom supsidijarnosti, mora riješiti, među ostalim, poboljšanjem okvirnih uvjeta (primjerice u području prikupljanja podataka, koordinacije, postupaka odobravanja i pravila planiranja uporabe zemljišta), dostatnim financijskim sredstvima i većim fokusom na mlade, obitelji i održivost.
[1] Vidjeti SL C 486, 21.12.2022., str. 185, TEN/784, SL C, C/2025/771, 11.2.2025. itd.	[1] Vidjeti SL C 486, 21.12.2022., str. 185, TEN/784, SL C, C/2025/771, 11.2.2025. itd.

Obrazloženje

Stambena politika u nacionalnoj je nadležnosti i nadležnost EU-a ne može se legitimno proširiti na područje kojim trenutačno upravljaju države članice. Ključni aspekti stanovanja, uključujući propise, socijalno stanovanje, pravila o najmu i subvencije, duboko su ugrađeni u nacionalne pravne sustave i to se mora poštovati. Nadalje, nacionalne i lokalne vlasti u boljem su položaju za osmišljavanje stambenih politika jer bolje razumiju vlastita tržišta stambenih nekretnina, koja su vrlo raznolika diljem EU-a.

Rezultat glasanja o amandmanu:

Za:	87
Protiv:	109
Suzdržani:	7

Amandman 2.

TEN/866

Rješavanje problema nestašice stambenog prostora uz pomoć priuštivih i održivih stambenih politika usmjerenih na obitelj

Podnose:

DE MÛELENAERE Robert

LE BRETON Marie-Pierre

MINCHEVA Mariya

OSTROWSKI Krzysztof

SÄKKINEN Teppo

Točka 1.1

Izmijeniti kako slijedi

Mišljenje stručne skupine	Amandman Odbora
EGSO pozdravlja plan priuštivog stanovanja, ali potiče Komisiju da čim prije predstavi najavljene inicijative i donese mnogo ambicioznije mjere za rješavanje strukturne stambene krize, uključujući bolje okvirne uvjete***, pravo na odgovarajuće i priuštivo stanovanje sadržano u primarnom pravu EU-a***, dostatna financijska sredstva i veću usmjerenost na mlade, obitelji i održivost. Kritizira nedostatak jasnih smjernica za korištenje zemljišta i prostorno planiranje, rizike od nekontroliranog širenja urbanih područja i nazadovanja u pogledu klime te nedovoljnu ulogu gradova, regija i lokalnih vlasti. Nadalje, poziva na donošenje učinkovite strategije ruralnog razvoja i korištenje provjerenih alata, s obaveznim postotkom subvencioniranog i priuštivog stanovanja.	EGSO pozdravlja plan priuštivog stanovanja, ali potiče Komisiju da čim prije predstavi najavljene inicijative i donese mnogo ambicioznije mjere za rješavanje strukturne stambene krize, uključujući bolje okvirne uvjete, dostatna financijska sredstva i veću usmjerenost na mlade, obitelji i održivost. Kritizira nedostatak jasnih smjernica za korištenje zemljišta i prostorno planiranje, rizike od nekontroliranog širenja urbanih područja i nazadovanja u pogledu klime te nedovoljnu ulogu gradova, regija i lokalnih vlasti. Nadalje, poziva na donošenje učinkovite strategije ruralnog razvoja i korištenje provjerenih alata, s obaveznim postotkom subvencioniranog i priuštivog stanovanja.

Obrazloženje

Stambena politika u nacionalnoj je nadležnosti i nadležnost EU-a ne može se legitimno proširiti na područje kojim trenutačno upravljaju države članice. Ključni aspekti stanovanja, uključujući propise, socijalno stanovanje, pravila o najmu i subvencije, duboko su ugrađeni u nacionalne pravne sustave i to se mora poštovati. Nadalje, nacionalne i lokalne vlasti u boljem su položaju za osmišljavanje stambenih politika jer bolje razumiju vlastita tržišta stambenih nekretnina, koja su vrlo raznolika diljem EU-a.

Rezultat glasanja o amandmanu:

Za:	87
Protiv:	109
Suzdržani:	7