C/2026/3222

2.7.2026

Opinjoni tal-Kumitat Ekonomiku u Soċjali Ewropew

L-indirizzar tal-iskarsezza tal-akkomodazzjoni permezz ta' politiki tal-akkomodazzjoni affordabbli, sostenibbli u orjentati lejn il-familja

(opinjoni esploratorja mitluba mill-Presidenza Ċiprijotta tal-Kunsill tal-UE)

(C/2026/3222)

Relatur: **Thomas KATTNIG**

Konsulenta	Sandra MATZINGER (għar-relatur)
Bażi legali	Artikolu 52(2) tar-Regoli ta' Proċedura
Konsultazzjoni	Mitluba mill-Presidenza Ċiprijotta tal-Kunsill tal-UE 13.10.2025
Bażi legali	Artikolu 304 tat-Trattat dwar il-Funzjonament tal-Unjoni Ewropea
Sezzjoni kompetenti	Sezzjoni għat-Trasport, l-Enerġija, l-Infrastruttura u s-Soċjetà tal-Informazzjoni
Adozzjoni fis-sezzjoni	9.3.2026
Adozzjoni fis-sessjoni plenarja	18.3.2026
Sessjoni plenarja Nru	604
Riżultat tal-votazzjoni (favur/kontra/astensjonijiet)	187/2/6

1. Konklużjonijiet u rakkomandazzjonijiet

1.1. Il-KESE jilqa' l-Pjan għal Akkomodazzjoni Affordabbli iżda jħeġġeġ lill-Kummissjoni tippreżenta malajr l-inizjattivi mħabbra u tadotta miżuri ferm aktar ambizzjużi biex tindirizza l-kriżi strutturali tal-akkomodazzjoni, inklużi kundizzjonijiet qafas aħjar, dritt għal akkomodazzjoni adegwata u affordabbli fil-liġi primarja tal-UE, finanzjament suffiċjenti u enfasi aktar qawwija fuq iż-żgħażagħ, il-familji u s-sostenibbiltà. Huwa jikkritika n-nuqqas ta' gwida ċara dwar l-użu tal-art u l-ġestjoni tat-territorju, ir-riskji ta' espansjoni urbana u ta' rigress fil-klima, u r-rwol insuffiċjenti mogħti lill-bliet, lir-reġjuni u lill-awtoritajiet lokali. Barra minn hekk, jappella għal strateġija effettiva għall-iżvilupp rurali u għodod ippruvati, b'perċentwal obbligatorju ta' akkomodazzjoni sussidjata u affordabbli.

1.2. Il-KESE jenfasizza li l-faqar enerġetiku u l-kriżi tal-akkomodazzjoni attwali huma żewġ sfidi interkonnessi li jaffettwaw miljuni ta' Ewropej. It-tnejn, speċjalment flimkien, jipprevjenu lin-nies milli jipparteċipaw fil-ħajja soċjali, kulturali u ekonomika. Għaldaqstant, il-KESE jappella għal fehim komprensiv li jiffoka fuq il-kombinazzjoni tar-responsabbiltà ambjentali mal-affordabbiltà finanzjarja sabiex l-ispejjeż tal-akkomodazzjoni ma jaqbżux il-25 % tal-introjtu disponibbli ta' unità domestika; għal riforma tas-suq tal-enerġija li tiddiżakkoppja l-prezzijiet tal-elettriku u l-aktar sors tal-enerġija għali; għal konsum bażiku rregolat tal-enerġija għall-unitajiet domestiċi vulnerabbli; u għal projbizzjoni li dawn jiġu skonnettjati mill-grilja.

1.3. Il-politika tal-akkomodazzjoni hija, u għandha tibqa', kompetenza tal-Istati Membri f'konformità mal-prinċipju tas-sussidjarjetà. Madankollu, id-Deċiżjoni tal-Kummissjoni ppubblikata reċentement dwar il-kumpens mogħti lil ċerti impriżi inkarigati bil-ġestjoni ta' servizzi ta' interess ekonomiku ġenerali ([1]) u l-Anness tagħha, inkluża l-akkomodazzjoni soċjali u

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

affordabbli, timponi restrizzjonijiet enormi fil-forma ta' seba' rekwiżiti ta' kundizzjonalità fuq l-Istati Membri fl-isforzi tagħhom biex itejbu l-forniment ta' akkomodazzjoni affordabbli. Il-KESE jikkritika dan l-approċċ. Il-mistoqsijiet dwar kif għandhom jiġu definiti l-gruppi fil-mira u kif għandhom jitwettqu l-kontrolli tal-introjtu għandhom jitħallew f'idejn l-Istati Membri f'konformità mal-prinċipju tas-sussidjarjetà. Għaldaqstant, tenħtieġ eżenzjoni estiża u definita b'mod ċar fir-regoli dwar l-għajnuna mill-Istat bil-għan li jiġu salvahwardjati l-mudelli ta' akkomodazzjoni pubbliċi orjentati lejn il-benesseri fl-UE.

1.4. Il-KESE jisħaq li s-sidien ta' djar imsaħħnin mill-fjuwils fossili għandhom iħallsu parti mit-taxxa fuq il-karbonju mġarrba minn dawk id-djar sabiex l-inkwilini jkunu protetti minn żidiet eċċessivi fil-kera meta l-ispejjeż jiġu mgħoddija lilhom. Fl-istess ħin, is-sidien privati jeħtieġ li jiġu appoġġjati jekk ma jkunux jifilħu jħallsu l-ispejjeż ta' tali miżuri.

1.5. Il-KESE jirrikonoxxi r-rwol li s-sħubijiet pubbliċi-privati jistgħu jaqdu biex jagħmlu l-akkomodazzjoni affordabbli aktar disponibbli f'ċerti ċirkostanzi. Il-mudell ta' profitt limitat fl-akkomodazzjoni huwa eżempju tajjeb ta' kooperazzjoni bħal din.

1.6. Il-KESE jirrikonoxxi li l-kriżi tal-akkomodazzjoni hija kkawżata, fost oħrajn, min-nuqqas fil-provvista ta' akkomodazzjoni sostenibbli u affordabbli b'relazzjoni għall-ħtieġa. Għalhekk jeħtieġ li nużaw kull mezz possibbli biex inżidu l-volum ta' akkomodazzjoni affordabbli disponibbli għax-xiri jew għall-kiri. Biex nagħmlu dan, jeħtieġ li ninvolvu lill-atturi kollha — fornituri ta' akkomodazzjoni pubbliċi, mingħajr skop ta' qligħ jew bi profitt limitat u privati. Il-miżuri ta' assistenza għall-akkomodazzjoni jridu jkunu akkumpanjati minn tisħiħ konsistenti tal-protezzjoni tal-konsumatur.

1.7. Il-KESE jistieden lill-Kummissjoni tappoġġja lill-Istati Membri billi toħroġ rakkomandazzjonijiet biex tiġi miġġielda din il-finanzjalizzazzjoni kontinwa, b'mod partikolari fiż-żoni urbani, u jinnota li ż-żgħażagħ u l-familji, minħabba d-dipendenza żejda tagħhom mis-suq tal-kiri privat, huma esposti b'mod sproporzjonat għall-effetti tagħha, li huwa fattur ewlieni li jżid il-kost tal-kirjiet u jnaqqas l-affordabbiltà.

1.8. Il-KESE jtenni l-ħtieġa li l-Istati Membri jippreżentaw Pjani Soċjali għall-Klima u jissodisfaw l-impenji stabbiliti fihom. Fl-istess ħin, il-KESE jemmen li l-Fond Soċjali għall-Klima, il-Fond għal Tranżizzjoni Ġusta u l-FSE+ jeħtieġ li jiżdiedu fil-QFP li jmiss u li l-flussi ta' finanzjament futuri tal-UE għar-rinnovazzjonijiet ekoloġiċi jridu jkunu disponibbli direttament għall-unitajiet domestiċi u l-familji fil-bżonn.

1.9. Wara d-Dikjarazzjoni ta' Liège, il-KESE jilqa' b'sodisfazzjon l-ewwel Summit tal-UE dwar l-Akkomodazzjoni li qatt sar mill-Kummissjoni, li qed jiġi organizzat fl-2026, u jirrikonoxxi li għandu jkollu rwol fis-Summit. Madankollu, il-KESE jistieden lill-Kummissjoni Ewropea torganizza Summit annwali tal-UE dwar l-Akkomodazzjoni Soċjali u Affordabbli, fi sħubija mal-Parlament Ewropew, il-KESE u l-Kumitat tar-Reġjuni biex jiġi żgurat li dan is-suġġett jibqa' prijorità fl-Ewropa. Dan is-summit għandu jlaqqa' flimkien il-partijiet ikkonċernati kollha involuti fl-implimentazzjoni tal-azzjonijiet ta' akkomodazzjoni tal-Istati Membri, abbażi ta' approċċ f'diversi livelli u skambju tal-aħjar prattiki, u dejjem billi tiġi rispettata s-sussidjarjetà.

2. **Kummenti ġenerali**

2.1. Il-Presidenza Ċiprijotta tal-Kunsill tal-UE talbet lill-KESE jfassal Opinjoni esploratorja. B'mod partikolari, jeħtieġ li titqies ir-rabta mill-qrib bejn il-politika tal-akkomodazzjoni, il-mudelli ta' finanzjament għall-bini u r-rinnovazzjoni tad-djar, l-inklużjoni soċjali, is-sostenibbiltà u l-effiċjenza enerġetika, u li l-affordabbiltà għandha tiġi enfasizzata bħala fattur ewlieni għall-koeżjoni soċjali u l-kompetittività, speċjalment għall-familji bit-tfal u l-unitajiet domestiċi b'introjtu baxx u medju f'żoni urbani.

2.2. F'konformità mal-Prinċipji 19 u 20 tal-Pilastru Ewropew tad-Drittijiet Soċjali, akkomodazzjoni adegwata u affordabbli u l-aċċess għal servizzi bażiċi huma drittijiet soċjali ewlenin, u l-akkomodazzjoni titqies bħala kritika meta tkun 'il fuq minn rata tal-piż eċċessiv tal-kost tal-akkomodazzjoni ta' 40 % ([2]). Il-KESE jappella għal approċċ komprensiv għal akkomodazzjoni affordabbli, sostenibbli u orjentata lejn il-familja li jżomm l-ispejjeż tal-akkomodazzjoni taħt il-25 % tal-introjtu disponibbli tal-unitajiet domestiċi.

2.3. In-nuqqas ta' sigurtà fl-akkomodazzjoni, ikkawżat minn akkomodazzjoni mhux affordabbli u inadegwata, jagħmel ħsara lis-saħħa, lill-benesseri u lill-prospetti ekonomiċi, iżid il-kostijiet tas-saħħa, inaqqas il-produttività u l-kapaċità tal-akkwist, inaqqas l-infiq tal-konsumatur u d-disponibbiltà ta' ħaddiema tas-sengħa u japprofondixxi l-inugwaljanzi.

([2]) Kummissjoni Ewropea – Rata ta' piż żejjed tal-kost tal-akkomodazzjoni.

Vulnerabbiltà bħal din mhijiex statika: unitajiet domestiċi li mhumiex żvantaġġati strutturalment malajr jistgħu jsiru vulnerabbli meta jkollhom iġarrbu żidiet f'daqqa fil-prezz ta' servizzi essenzjali jew sitwazzjonijiet oħrajn, pereżempju l-qgħad. Din il-problema hija aggravata mill-"finanzjalizzazzjoni" kontinwa tal-akkomodazzjoni, li wasslet għal żieda ta' 30,9 % fil-ġid nominali tal-proprjetà immobbli f'għadda ta' bliet Ewropej f'temp ta' 10 snin ([3]), li kkontribwiet għal żieda fl-inugwaljanzi soċjoekonomiċi.

It-tranżizzjoni ekoloġika tal-UE xorta trid titqies u timxi id f'id ma' appoġġ soċjali qawwi għall-unitajiet domestiċi u l-familji żvantaġġati. Peress li l-ekonomija tal-UE għadha fil-biċċa l-kbira bbażata fuq il-fjuwils fossili ([4]), il-bidla lejn l-enerġija rinnovabbli trid tiġi organizzata b'mod ġust u ma tħalli lil ħadd jibqa' lura. Din tirrikjedi fiduċja aktar b'saħħitha tal-pubbliku fil-governanza tal-enerġija u parteċipazzjoni sinifikanti taċ-ċittadini fit-teħid tad-deċiżjonijiet. Għalhekk, l-indirizzar tal-ħtiġijiet soċjali u l-iżgurar ta' tranżizzjoni ġusta jridu jkunu prijoritajiet ewlenin, inkluż billi jissaħħaħ u jiżdied b'mod sostanzjali l-Fond Soċjali għall-Klima. Gruppi vulnerabbli bħal dawk ta' persuni b'introjtu baxx (ħaddiema foqra), pensjonanti, familji kbar, ġenituri waħedhom, żgħażagħ ([5]), migranti u persuni b'diżabilità huma l-aktar affettwati minn kundizzjonijiet ta' akkomodazzjoni (b'enerġija) insuffiċjenti u faqar enerġetiku. In-nisa huma ġeneralment aktar affettwati mill-faqar enerġetiku ([6]).

2.4. Bejn l-2015 u l-2024, adulti waħedhom mingħajr tfal irreġistraw l-aktar rata mgħaġġla ta' tkabbir (16,9 %), mentri tipi oħra ta' unitajiet domestiċi oħra baqgħu prattikament l-istess jew naqsu ([7]). Dan it-tibdil demografiku kontinwu u l-kompożizzjoni li qed tevolvi tal-unitajiet domestiċi għandhom impatt sinifikanti, li jrid jitqies fl-ippjanar futur, inklużi akkomodazzjoni aktar aċċessibbli, spazji ta' għajxien adatti u djar aktar interġenerazzjonali.

3. **Kummenti speċifiċi**

3.1. Wara d-Dikjarazzjoni ta' Liège, il-KESE jilqa' b'sodisfazzjon l-ewwel Summit tal-UE dwar l-Akkomodazzjoni li qatt sar mill-Kummissjoni, li qed jiġi organizzat fl-2026, u jirrikonoxxi li għandu jkollu rwol fis-Summit. Madankollu, il-KESE jistieden lill-Kummissjoni Ewropea torganizza Summit annwali tal-UE dwar l-Akkomodazzjoni Soċjali u Affordabbli, fi sħubija mal-Parlament Ewropew, il-KESE u l-Kumitat tar-Reġjuni biex jiġi żgurat li dan is-suġġett jibqa' prijorità fl-Ewropa. Dan is-summit għandu jlaqqa' flimkien il-partijiet ikkonċernati kollha involuti fl-implimentazzjoni tal-azzjonijiet ta' akkomodazzjoni tal-Istati Membri, abbażi ta' approċċ f'diversi livelli u skambju tal-aħjar prattiki, u dejjem billi tiġi rispettata s-sussidjarjetà.

3.2. Il-KESE jilqa' l-pubblikazzjoni tal-Pjan għal Akkomodazzjoni Affordabbli. Madankollu, huwa jħeġġeġ lill-Kummissjoni tħaffef il-pass tal-pubblikazzjoni tal-inizjattivi stabbiliti fil-pjan u jappella għal miżuri aktar ambizzjuż li jindirizzaw b'mod adegwat il-kawżi strutturali tal-kriżi tal-akkomodazzjoni, speċjalment fir-rigward tal-akkomodazzjoni soċjali u bi profitt limitat.

3.3. Il-KESE jilqa' l-impenn li jiġi appoġġjat l-investiment f'akkomodazzjoni soċjali u affordabbli, l-enfasi fuq gruppi vulnerabbli, ir-rinnovazzjoni u l-użu mill-ġdid ta' abitazzjonijiet battala, binjiet u spazji mhux okkupati biżżejjed u l-inizjattiva ppjanata dwar il-kirjiet għal żmien qasir. Jistieden lill-UE tappoġġja lill-Istati Membri b'rakkomandazzjonijiet ċari u sett ta' għodod prattiċi ([8]) biex tiġi miġġielda l-kriżi tal-akkomodazzjoni, inklużi mekkaniżmi ta' stabbilizzazzjoni tal-kera, taxxi fuq il-postijiet vakanti, inċentivi għar-rinnovazzjoni ta' djar vakanti, akkomodazzjoni soċjali estiża, limiti fuq il-kirjiet għal żmien qasir u l-ewwel rifjut għall-awtoritajiet lokali dwar ix-xiri ta' abitazzjonijiet akkwistati mill-banek minħabba obbligi ta' ipoteka mhux issodisfati.

3.4. Il-KESE jenfasizza li l-indirizzar tal-kriżi tal-akkomodazzjoni jirrikjedi mhux biss aktar finanzjament iżda wkoll finanzjament aktar intelliġenti, minħabba d-diskrepanza fl-investiment annwali li hija stmata mill-Bank Ewropew tal-Investiment (BEI) għal EUR 270 biljun u l-insuffiċjenza tar-riallokazzjoni tal-fondi ta' koeżjoni eżistenti. Għalhekk, jitlob li tiġi stabbilita malajr Pjattaforma ta' Investiment Pan-Ewropea biex tikkoordina l-għodod u timmobilizza l-kapital pubbliku u privat għal akkomodazzjoni affordabbli. Il-KESE jemmen li l-QFP għall-perjodu 2028-2034 għandu jipprevedi baġit imfassal apposta għall-Pjan għal Akkomodazzjoni Affordabbli, u l-Istati Membri għandhom ikunu obbligati jippreżentaw pjani nazzjonali għall-akkomodazzjoni b'miri u sistemi ta' monitoraġġ. Barra minn hekk, biex jiġi implimentat u mħaddem

([3]) Financialization in 13 cities, LSE 2023.
([4]) Energy consumption in households, Eurostat 2025 [mhux disponibbli bil-Malti].
([5]) More than a roof – The European Youth Forum's position on housing (Iktar minn saqaf – Il-pożizzjoni tal-Forum Ewropew taż-Żgħażagħ dwar l-akkomodazzjoni) [mhux disponibbli bil-Malti].
([6]) Gender-disaggregated data on energy poverty (Data diżaggregata skont il-ġeneru dwar il-faqar enerġetiku), KESE 2024 [mhux disponibbli bil-Malti].
([7]) https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Household_composition_statistics.
([8]) ĠU C, C/2026/26, 16.1.2026, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2026/26/oj.

b'mod effettiv l-investiment tal-BEI f'akkomodazzjoni soċjali affordabbli, jenħtieġ li jiġu pprovduti garanziji pubbliċi fil-livell nazzjonali kif ukoll sistemi ta' pjattaforma, b'governanza pubblika, li jippermettu l-aggregazzjoni ta' proġetti żgħar u ta' daqs medju sabiex il-kumpaniji mingħajr skop ta' qligħ u bi profitt limitat ikunu jistgħu jaċċessaw din l-opportunità ta' finanzjament li altrimenti ma tkunx disponibbli. Il-KESE jirrimarka li tinħtieġ flessibbiltà akbar fil-ġestjoni fiskali f'dak li għandu x'jaqsam mal-investiment pubbliku.

3.5. Kif iissemma fl-Opinjoni TEN/848, it-tnaqqis ġenerali fil-bini tad-djar madwar l-UE minħabba — fost raġunijiet oħra — spejjeż ogħla tal-kostruzzjoni, kif ukoll tfixkil fil-katina tal-provvista u self restrittiv, qed iżid id-distakk bejn l-introjtu u l-ispejjeż relatati mal-akkomodazzjoni, u b'hekk jagħmel ħsara lill-affordabbiltà. Il-finanzjalizzazzjoni tal-akkomodazzjoni ([9]) taggrava din il-problema. Il-KESE jtenni t-talba tiegħu għal miżuri vinkolanti kontra l-ispekulazzjoni u l-finanzjalizzazzjoni (b'mod speċjali fiż-żoni urbani), għall-affordabbiltà fit-tul, għall-protezzjoni tal-kerrejja u għal strateġija Ewropea għal akkomodazzjoni tajba għas-saħħa. Mod wieħed kif jiġu miġġielda l-finanzjalizzazzjoni u n-nuqqas ta' affordabbiltà huwa li jissaħħaħ is-settur tal-kiri pubbliku, bi profitt limitat u mingħajr skop ta' qligħ bis-saħħa tal-kirjiet tiegħu bbażati fuq il-kostijiet, waqt li jiġi żgurat li r-regolamentazzjoni trażżan l-investiment spekulattiv, tappoġġja redditi stabbli u fit-tul u tissalvagwardja r-rwol tal-akkomodazzjoni bħala ben soċjali.

3.6. Il-KESE jilqa' l-enfasi tal-Pjan għal Akkomodazzjoni Affordabbli fuq l-isforzi għat-titjib tal-ħiliet u t-taħriġ mill-ġdid fis-settur tal-kostruzzjoni. Madankollu, huwa tal-fehma li l-miżuri ta' appoġġ mhumiex biżżejjed u għalhekk jappella għal kampanja ta' titjib tal-ħiliet u taħriġ mill-ġdid fis-settur li jkollha l-għan li taġġorna u ttejjeb il-ħiliet professjonali, ittejjeb il-kundizzjonijiet tax-xogħol, tiggarantixxi pagi adegwati u tattira aktar żgħażagħ (speċjalment in-nisa).

3.7. Il-KESE jtenni li l-falliment serju fis-settur tal-akkomodazzjoni ([10]) jrid — f'konformità mas-sussidjarjetà — jiġi indirizzat permezz ta', fost l-oħrajn, kundizzjonijiet qafas aħjar bħall-ġbir tad-data, koordinazzjoni, proċeduri ta' approvazzjoni, regoli dwar l-ippjanar tal-użu tal-art, akkomodazzjoni affordabbli minquxa fil-liġi primarja tal-UE, finanzjament suffiċjenti, u enfasi aktar qawwija fuq iż-żgħażagħ, il-familji u s-sostenibbiltà.

3.8. Il-KESE jqis li l-Pjan għal Akkomodazzjoni Affordabbli ma għandux gwida ċara dwar l-użu tal-art u l-ġestjoni tat-territorju, jinvolvi riskji għall-espansjoni urbana, jikkomprometti l-miri klimatiċi u jonqos milli jirrikonoxxi b'mod adegwat ir-rwol aktar b'saħħtu li l-bliet u r-reġjuni jridu jaqdu fl-indirizzar tal-kriżi tal-akkomodazzjoni. Strateġija ta' żvilupp rurali ta' suċċess li tattira residenti ġodda lejn iż-żoni rurali u tippermetti lin-nies jeżerċitaw id-dritt tagħhom li jibqgħu fiż-żona lokali tagħhom ittaffi wkoll il-pressjoni tal-akkomodazzjoni fil-bliet. F'dan il-kuntest, l-awtoritajiet lokali għandu jkollhom rwol ċentrali fil-Pjan għal Akkomodazzjoni Affordabbli, peress li huma l-akbar sidien tal-art u tal-proprjetà immobbli u għalhekk atturi ewlenin fit-tfassil tal-politika tal-akkomodazzjoni, b'mod partikolari fiż-żoni urbani. Għodod ippruvati bħall-mudell ta' Vjenna tat-tqassim f'żoni tal-użu tal-art juru kif tista' tintuża l-awtorità tal-ippjanar: meta l-art tiġi allokata mill-ġdid, l-iżviluppaturi privati huma obbligati jibnu proporzjon fiss ta' akkomodazzjoni sussidjata u affordabbli.

3.9. Il-Pjan għal Akkomodazzjoni Affordabbli irid iżid l-aċċess għal akkomodazzjoni affordabbli għall-persuni mingħajr dar u għal dawk f'riskju, b'mod partikolari billi jespandi l-inizjattiva "L-Akkomodazzjoni l-Ewwel", inkluż permezz ta' fondi tal-UE allokati fil-QFP li jmiss. Il-Kummissjoni għandha tistabbilixxi wkoll definizzjoni unika tal-kundizzjoni ta' persuni mingħajr dar u tiżgura monitoraġġ regolari fil-livell tal-UE, inkluż permezz tal-Eurostat. Il-prevenzjoni u l-intervenzjoni t-tnejn jenħtieġu biex tiġi indirizzata l-kundizzjoni ta' persuni mingħajr dar. L-inizjattiva effettiva tal-Awstrija "Wohnschirm" ([11]) tikkombina l-prevenzjoni tal-iżgumbrament, l-Akkomodazzjoni l-Ewwel u l-appoġġ kontra l-iskonnessjoni tal-enerġija, f'konformità mad-Dikjarazzjoni ta' Liżbona, u sservi bħala mudell tal-aħjar prattika għal Stati Membri oħra.

3.10. Iż-żieda fil-provvista ta' akkomodazzjoni soċjali u affordabbli hija essenzjali biex jissolvew il-problemi strutturali tal-akkomodazzjoni fl-UE. Il-KESE jistieden lill-Kummissjoni tirrikonoxxi l-akkomodazzjoni soċjali bħala għodda essenzjali u promettenti ta' politiki attivi dwar l-akkomodazzjoni. L-inizjattivi nazzjonali għandhom jiġu appoġġjati u għandhom jintalbu fl-Istati Membri fejn hemm politiki tal-akkomodazzjoni partikolarment inadegwati, billi ssir enfasi fuq mudelli ta' prattika tajba. Il-programmi ta' appoġġ iridu jitfasslu b'tali mod li jappoġġjaw biss proġetti li joħolqu akkomodazzjoni affordabbli b'mod permanenti u jissalvagwardjaw ir-rekwiżiti ta' eliġibbiltà għall-akkomodazzjoni soċjali.

3.11. Il-KESE jistieden lill-Kummissjoni tistabbilixxi mira konkreta fil-livell tal-UE biex jiżdied l-istokk tal-akkomodazzjoni soċjali, li bħalissa huwa stmat għal madwar 5 %. Din il-mira għandha tiġi integrata fis-Semestru Ewropew u tkun immonitorjata bħala parti mir-rapporti annwali dwar l-istat tal-akkomodazzjoni fl-UE. Dawn ir-rapporti għandhom jinkludu data dettaljata u speċifika għall-Istati Membri dwar l-akkomodazzjoni disponibbli, il-ħtiġijiet b'rabta mal-akkomodazzjoni, il-proprjetajiet battala, u l-prezzijiet, l-affordabbiltà, u s-sostenibbiltà fis-settur. Din id-data għandha tiġi pprovduta mill-Istati Membri u approvata mill-Parlament, il-KESE u l-KtR.

([9]) When investors move in, BĊE 2025 [mhux disponibbli bil-Malti].
([10]) Ara ĠU C 486, 21.12.2022, p. 185, ĠU C 75, 28.2.2023, p. 185, ĠU C, C/2025/771, 11.2.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2025/771/oj, eċċ.
([11]) https://wohnschirm.at/hfstakeholder/.

3.12. Il-politika tal-akkomodazzjoni tibqa' kompetenza tal-Istati Membri f'konformità mal-prinċipju tas-sussidjarjetà li jippermettilhom jaġixxu b'mod aktar flessibbli billi jqisu l-prattiki, il-kundizzjonijiet u ċ-ċirkostanzi nazzjonali. Għandhom jiġu stabbiliti oqfsa adatti fil-livell tal-UE, b'mod partikolari fil-finanzjament tal-investiment u r-regoli dwar l-għajnuna mill-Istat, sabiex l-amministrazzjonijiet lokali u reġjonali jkunu jistgħu jsolvu l-kriżi tal-akkomodazzjoni b'mod effettiv. Dan jeħtieġ ukoll rikonoxximent li l-vulnerabbiltà mhijiex statika: unitajiet domestiċi li mhumiex żvantaġġati strutturalment jistgħu jsiru vulnerabbli meta jkollhom iġarrbu żidiet f'daqqa fil-prezz ta' servizzi essenzjali, li jenfasizza l-bżonn għal mekkaniżmu ta' prevenzjoni fi ħdan oqfsa nazzjonali u lokali. Il-mistoqsijiet dwar kif għandhom jiġu definiti l-gruppi fil-mira u kif għandhom jitwettqu l-kontrolli tal-introjtu għandhom jitħallew f'idejn l-Istati Membri f'konformità mal-prinċipju tas-sussidjarjetà.

3.13. Sabiex jiġi żgurat li l-awtoritajiet nazzjonali u lokali jkunu jistgħu joffru akkomodazzjoni affordabbli, l-eżenzjonijiet għas-settur tal-akkomodazzjoni fir-regoli dwar l-għajnuna mill-Istat tal-UE għandhom jiġu riveduti. Il-Kummissjoni ġustament tikklassifika l-akkomodazzjoni affordabbli bħala servizz ta' interess ekonomiku ġenerali u li b'hekk, ir-regoli dwar l-għajnuna mill-Istat japplikaw biss parzjalment, skont id-deċiżjonijiet tal-QĠUE u l-Artikolu 106 tat-TFUE — prinċipju li l-KESE jappoġġja bil-qawwa. Madankollu, l-aħħar deċiżjoni tal-Kummissjoni dwar il-kumpens għas-servizzi ta' interess ekonomiku ġenerali ([12]) toħloq burokrazija bla bżonn u timponi restrizzjonijiet eċċessivi fuq l-Istati Membri. Għalhekk, il-KESE jappella għal proċeduri aktar sempliċi u rapidi ffukati fuq l-inklużjoni soċjali u l-evitar tas-segregazzjoni aktar milli kontrolli fuq l-għajnuna mill-Istat li huma ta' piż. Fil-prinċipju, is-servizzi ta' interess ekonomiku ġenerali għandhom ikunu limitati għal operaturi mingħajr skop ta' qligħ u bi profitt limitat b'kirjiet ibbażati fuq il-kostijiet. Ir-rekwiżit li l-akkomodazzjoni soċjali tintrabat ma' gruppi fil-mira vulnerabbli definiti b'mod strett għandu jitneħħa, peress li jillimita bla bżonn l-aċċess u jonqos milli jissodisfa l-ħtiġijiet ta' gruppi bħaż-żgħażagħ u l-unitajiet domestiċi b'introjtu medju inferjuri. L-identifikazzjoni tal-gruppi fil-mira u tal-limiti tal-introjtu għandha tibqa' kompetenza nazzjonali f'konformità mas-sussidjarjetà.

3.14. F'xi nħawi tal-UE, livelli għoljin ta' sjieda privata tad-djar jeżistu flimkien ma' stokk limitat ħafna ta' akkomodazzjoni soċjali. Dan il-legat strutturali jfisser li definizzjoni mwessgħa ta' akkomodazzjoni soċjali u affordabbli trid tqis in-nuqqas kważi totali ta' alternattivi pubbliċi f'kuntesti bħal dawn u tipprijoritizza r-rinnovazzjoni tal-istokk pubbliku eżistenti, l-akkwist ta' djar li diġà jinsabu fis-suq u l-kostruzzjoni ġdida.

3.15. Il-KESE jilqa' l-Pakkett dwar is-Semplifikazzjoni tal-Akkomodazzjoni bħala parti mill-Pjan għal Akkomodazzjoni Affordabbli. Il-Kumitat itenni li s-semplifikazzjoni m'għandha qatt tirriżulta fi tnaqqis tal-istandards soċjali u ambjentali jew tikkompromettihom. Ambjent regolatorju verament semplifikat irid jissemplifika l-proċessi, jippermetti proċeduri ta' approvazzjoni simultanji, jiżgura l-finanzjament u l-persunal meħtieġa fl-awtoritajiet rilevanti, u jarmonizza n-normi. It-titjib fl-effiċjenza enerġetika fl-istokk tal-bini residenzjali għandu jitwettaq gradwalment, u inizjalment jiffoka fuq l-"għeriebel tal-enerġija" li jirrappreżentaw proporzjon sinifikanti tal-istokk eżistenti, u mbagħad jittejbu gradwalment ir-rekwiżiti.

3.16. Huwa kruċjali li tiżdied il-produttività fis-settur tal-kostruzzjoni u li jitnaqqsu l-kostijiet tal-kostruzzjoni biex tiżdied il-provvista ta' akkomodazzjoni affordabbli. Dan jista' jinkiseb billi jsir investiment f'teknoloġiji ġodda bħall-istampar 3D u l-kostruzzjoni ċirkolari u f'ekosistemi li se jibbenefikaw minn materjali riċiklati jew użati mill-ġdid Il-Pjattaforma Ewropea tal-Partijiet Interessati tal-Ekonomija Ċirkolari tista' tipprovdi diversi prattiki tajbin għas-settur tal-kostruzzjoni. Barra minn hekk, approċċi innovattivi bħall-programmi ta' rinnovazzjoni sistematika fuq skala kbira ("renovation trains"), li jiġbru flimkien xogħlijiet ta' rinnovazzjoni skont iż-żona, it-tip ta' akkomodazzjoni jew it-tip ta' xogħol, huma ta' benefiċċju għall-akkomodazzjoni pubblika u privata billi jnaqqsu d-dewmien u l-kostijiet u jissemplifikaw il-ġestjoni tal-proġetti permezz ta' proċeduri miġburin taħt is-superviżjoni tal-awtorità lokali.

3.17. Madankollu, l-investimenti f'akkomodazzjoni affordabbli jenħtieġ li jiġu rikonoxxuti mhux biss bħala għodda għall-appoġġ ta' gruppi b'introjtu baxx iżda wkoll bħala mezz biex jissaħħaħ ir-rwol tal-awtoritajiet pubbliċi bħala fornituri attivi tal-akkomodazzjoni, u b'hekk tiżdied il-provvista totali u tiġi eżerċitata pressjoni minn fuq għal isfel kemm fuq il-kostijiet tal-kostruzzjoni kif ukoll tal-akkomodazzjoni.

3.18. L-inkwilini normalment ma jkunux jistgħu jagħżlu s-sistema tat-tisħin tagħhom stess iżda jridu jaqilbu gradwalment għal sistemi ta' tisħin u tkessiħ sostenibbli bħala parti mit-tranżizzjoni tal-enerġija. Minkejja li hemm salvagwardji kontra l-iskonnessjoni mill-elettriku u l-gass, ma hemm l-ebda rekwiżit minimu korrispondenti għat-tisħin u t-tkessiħ distrettwali. It-terminazzjonijiet tal-kuntratti f'dan il-qasam spiss irendu d-djar inabitabbli u effettivament iwasslu għal telf ta' akkomodazzjoni. Il-KESE jqis li dan mhuwiex aċċettabbli u jappella għal standards minimi fl-Istati Membri.

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

3.19. Il-KESE jirrakkomanda li jinħoloq mekkaniżmu biex tiġi kkalkulata d-domanda minima għall-enerġija bbażata fuq id-data tal-bini u tal-unitajiet domestiċi biex jinkiseb proċess uniformi tal-ġbir tad-data fil-livelli kollha ta' governanza. Il-Eurostat għandu jkollu rwol akbar, f'koordinazzjoni mal-uffiċċji nazzjonali tal-istatistika u l-awtoritajiet lokali, sabiex id-data tal-unitajiet domestiċi tkun tista' tinġabar b'mod effettiv.

3.20. Is-sidien għandhom is-setgħa li jiddeċiedu jekk jissostitwixxux sistema tat-tisħin mingħajr ma jkollhom iħallsu l-kostijiet tat-tisħin u kwalunkwe taxxa tal-karbonju assoċjata skont is-sistema għall-iskambju ta' kwoti tal-emissjonijiet (ETS2). Sabiex jiżdiedu l-inċentivi u jiġu protetti l-inkwilini b'introjtu baxx u foqra fl-enerġija minn żidiet eċċessivi fil-kera, is-sidien tad-djar imsaħħna mill-fjuwils fossili jenħtieġ li jġarrbu parti mill-kostijiet tal-karbonju b'rabta mas-sistema ETS 2, b'rati ogħla għal bini b'rendiment baxx. Fl-istess ħin, għodod ta' appoġġ adegwati jridu jipprovdu għal titjib termali, tal-enerġija, tal-ilma u tas-sanità għal kulħadd, inklużi sidien privati li ma jistgħux jaffordjawhom, b'salvagwardji biex jiġi żgurat li l-benefiċċji ta' appoġġ pubbliku jiġu mgħoddija lill-inkwilini.

3.21. Kif intqal f'Opinjonijiet preċedenti ([13]), l-appoġġ għall-akkomodazzjoni jrid jagħti prijorità, skont il-każ, lill-konverżjonijiet, lir-rinnovazzjonijiet u lill-binjiet ġodda, jippromovi metodi ta' kostruzzjoni newtrali għall-klima u effiċjenti fir-riżorsi, u jiżgura li x-xogħlijiet ta' kostruzzjoni (u r-rinnovazzjonijiet) jintegraw b'mod qawwi ċ-ċirkolarità, l-akkomodazzjoni kollettiva u approċċi ta' mobbiltà alternattiva li jtejbu l-kwalità tal-ħajja tan-nies.

3.22. L-investiment privat għandu jiġi mobilizzat permezz ta' mekkaniżmi innovattivi. Il-KESE jirrikonoxxi r-rwol li s-sħubijiet pubbliċi-privati jistgħu jaqdu fl-espansjoni tad-disponibbiltà ta' akkomodazzjoni affordabbli f'ċerti ċirkostanzi. Meta kkombinati ma' qafas legali u fiskali ċar b'analiżi ex ante obbligatorja u ekonomikament vantaġġuża u divulgazzjoni sħiħa tal-obbligazzjonijiet, l-ishma tad-dħul, l-affordabbiltà kuntrattwali u s-salvagwardji soċjali u ambjentali, (eż. kriterji ta' sostenibbiltà, mekkaniżmi ta' stabbilizzazzjoni tal-kera, protezzjonijiet infurzabbli tal-inkwilini), is-sħubijiet privati-pubbliċi jistgħu jkunu ta' benefiċċju kemm għall-kumpaniji kif ukoll għas-soċjetà. Il-mudell ta' profitt limitat fl-akkomodazzjoni huwa eżempju tajjeb ta' kooperazzjoni bħal din.

3.23. Il-KESE jtenni l-ħtieġa li l-Istati Membri jippreżentaw Pjani Soċjali għall-Klima u jissodisfaw l-impenji stabbiliti fihom. Il-miżuri inklużi f'dawn il-pjani jridu jiġu vvalutati fid-dettall u l-implimentazzjoni tagħhom trid tiġi mmonitorjata. Fl-istess ħin, il-KESE jemmen li l-Fond Soċjali għall-Klima, il-Fond għal Tranżizzjoni Ġusta u l-Fond Soċjali Ewropew Plus (FSE+) inevitabbilment ifixklu s-suq billi jżidu b'mod artifiċjali l-prezzijiet tar-rinnovazzjoni u tal-kostruzzjoni u għandhom jiżdiedu fil-QFP li jmiss u l-flussi ta' finanzjament futuri tal-UE għar-rinnovazzjonijiet ekoloġiċi jridu jkunu disponibbli direttament għall-unitajiet domestiċi u l-familji fil-bżonn.

3.24. Il-KESE jqis l-akkomodazzjoni sostenibbli fl-enerġija u l-klima affordabbli bħala għodda ewlenija biex jiġi indirizzat il-faqar enerġetiku. Peress li l-prezzijiet għoljin tal-enerġija huma ta' piż fuq l-unitajiet domestiċi vulnerabbli u jagħmlu ħsara lill-kompetittività ([14]), il-KESE jappella biex nimxu lil hinn mill-mudell tal-ordni tal-mertu sabiex il-konsumaturi u l-ekonomija jibbenefikaw mill-ispejjeż marġinali aktar baxxi tal-enerġija rinnovabbli u l-unitajiet domestiċi vulnerabbli jiġu ggarantiti provvista bażika tal-enerġija bi prezzijiet affordabbli regolati. Jappella wkoll għal fehim Ewropew komuni tal-faqar enerġetiku ([15]), inkluż indikatur addizzjonali tas-sajf peress li l-enfasi attwali fuq it-tisħin waħedha ma għadhiex tirrifletti r-realtà tal-istress mis-sħana.

3.25. Il-ġlieda kontra l-faqar enerġetiku tirrikjedi kemm miżuri relatati mal-introjtu kif ukoll miżuri strutturali, inklużi r-rinnovazzjoni tal-bini, konsum aktar baxx tal-enerġija u litteriżmu aktar b'saħħtu fl-enerġija, imwasslin permezz ta' punti uniċi ta' servizz b'persunal suffiċjenti. L-Istati Membri għandhom jipproteġu lill-unitajiet domestiċi minn żidiet mhux ġustifikati fil-prezzijiet permezz ta' mekkaniżmi ta' kriżi u jipprojbixxu l-iskonnessjonijiet tal-unitajiet domestiċi vulnerabbli.

Brussell, it-18 ta' Marzu 2026.

Il-President
tal-Kumitat Ekonomiku u Soċjali Ewropew
Séamus BOLAND

([13]) Ara, pereżempju, ĠU C, C/2025/771, 11.2.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2025/771/oj.
([14]) Ir-rapport ta' Draghi (2024): Kapitolu 3 – A joint decarbonisation and competitiveness plan (Pjan konġunt għad-dekarbonizzazzjoni u l-kompetittività) [mhux disponibbli bil-Malti].
([15]) ĠU C, C/2026/27, 16.1.2026, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2026/27/oj.

ANNESS

L-emendi li ġejjin inċaħdu waqt id-diskussjoni iżda rċevew aktar minn kwart tal-voti mixħuta:

Emenda 1

TEN/866

L-indirizzar tal-iskarsezza tal-akkomodazzjoni permezz ta' politiki tal-akkomodazzjoni affordabbli, sostenibbli u orjentati lejn il-familja

Imressqa minn:

DE MÛELENAERE Robert

LE BRETON Marie-Pierre

MINCHEVA Mariya

OSTROWSKI Krzysztof

SÄKKINEN Teppo

Punt 3.7

Ibdel it-test kif ġej:

Opinjoni tas-sezzjoni	Emenda
Il-KESE jtenni li l-falliment serju fis-settur tal-akkomodazzjoni[1] jrid — f'konformità mas-sussidjarjetà — jiġi indirizzat permezz ta', fost l-oħrajn, kundizzjonijiet qafas aħjar bħall-ġbir tad-data, koordinazzjoni, proċeduri ta' approvazzjoni, regoli dwar l-ippjanar tal-użu tal-art, ***akkomodazzjoni affordabbli minquxa fil-liġi primarja tal-UE,*** finanzjament suffiċjenti, u enfasi aktar qawwija fuq iż-żgħażagħ, il-familji u s-sostenibbiltà.	Il-KESE jtenni li l-falliment serju fis-settur tal-akkomodazzjoni[1] jrid — f'konformità mas-sussidjarjetà — jiġi indirizzat permezz ta', fost l-oħrajn, kundizzjonijiet qafas aħjar bħall-ġbir tad-data, koordinazzjoni, proċeduri ta' approvazzjoni, regoli dwar l-ippjanar tal-użu tal-art, finanzjament suffiċjenti, u enfasi aktar qawwija fuq iż-żgħażagħ, il-familji u s-sostenibbiltà.
[1] Ara ĠU C 486, 21.12.2022, p. 185, TEN/784, ĠU C, C/2025/771, 11.2.2025, eċċ.	[1] Ara ĠU C 486, 21.12.2022, p. 185, TEN/784, ĠU C, C/2025/771, 11.2.2025, eċċ.

Raġuni

Il-politika tal-akkomodazzjoni hija kompetenza nazzjonali, u ma hemm l-ebda leġittimità biex il-kompetenza tal-UE tiġi estiża f'qasam li bħalissa huwa ġestit mill-Istati Membri. L-aspetti ewlenin tal-akkomodazzjoni, inklużi r-regolamenti, il-provvista tal-akkomodazzjoni soċjali, ir-regoli tal-kiri, u s-sussidji huma inkorporati fil-fond fis-sistemi legali nazzjonali, u dan irid jiġi rrispettat. Barra minn hekk, il-gvernijiet nazzjonali u lokali jinsabu f'pożizzjoni aħjar biex ifasslu politiki tal-akkomodazzjoni, minħabba li għandhom fehim aħjar tas-swieq tal-akkomodazzjoni tagħhom stess, li jvarjaw ħafna madwar l-UE.

Riżultat tal-votazzjoni fuq l-emenda:

Voti favur:	87
Voti kontra:	109
Astensjonijiet:	7

Emenda 2

TEN/866

L-indirizzar tal-iskarsezza tal-akkomodazzjoni permezz ta' politiki tal-akkomodazzjoni affordabbli, sostenibbli u orjentati lejn il-familja

Imressqa minn:

DE MÛELENAERE Robert

LE BRETON Marie-Pierre

MINCHEVA Mariya

OSTROWSKI Krzysztof

SÄKKINEN Teppo

Punt 1.1

Ibdel it-test kif ġej:

Opinjoni tas-sezzjoni	Emenda
Il-KESE jilqa' l-Pjan għal Akkomodazzjoni Affordabbli iżda jħeġġeġ lill-Kummissjoni tippreżenta malajr l-inizjattivi mħabbra u tadotta miżuri ferm aktar ambizzjużi biex tindirizza l-kriżi strutturali tal-akkomodazzjoni, inklużi kundizzjonijiet qafas aħjar, ***dritt għal akkomodazzjoni adegwata u affordabbli fil-liġi primarja tal-UE,*** finanzjament suffiċjenti u enfasi aktar qawwija fuq iż-żgħażagħ, il-familji u s-sostenibbiltà. Huwa jikkritika n-nuqqas ta' gwida ċara dwar l-użu tal-art u l-ġestjoni tat-territorju, ir-riskji ta' espansjoni urbana u ta' rigress fil-klima, u r-rwol insuffiċjenti mogħti lill-bliet, lir-reġjuni u lill-awtoritajiet lokali. Barra minn hekk, jappella għal strateġija effettiva għall-iżvilupp rurali u għodod ippruvati, b'perċentwal obbligatorju ta' akkomodazzjoni sussidjata u affordabbli.	Il-KESE jilqa' l-Pjan għal Akkomodazzjoni Affordabbli iżda jħeġġeġ lill-Kummissjoni tippreżenta malajr l-inizjattivi mħabbra u tadotta miżuri ferm aktar ambizzjużi biex tindirizza l-kriżi strutturali tal-akkomodazzjoni, inklużi kundizzjonijiet qafas aħjar, finanzjament suffiċjenti u enfasi aktar qawwija fuq iż-żgħażagħ, il-familji u s-sostenibbiltà. Huwa jikkritika n-nuqqas ta' gwida ċara dwar l-użu tal-art u l-ġestjoni tat-territorju, ir-riskji ta' espansjoni urbana u ta' rigress fil-klima, u r-rwol insuffiċjenti mogħti lill-bliet, lir-reġjuni u lill-awtoritajiet lokali. Barra minn hekk, jappella għal strateġija effettiva għall-iżvilupp rurali u għodod ippruvati, b'perċentwal obbligatorju ta' akkomodazzjoni sussidjata u affordabbli.

Raġuni

Il-politika tal-akkomodazzjoni hija kompetenza nazzjonali, u ma hemm l-ebda leġittimità biex il-kompetenza tal-UE tiġi estiża f'qasam li bħalissa huwa ġestit mill-Istati Membri. L-aspetti ewlenin tal-akkomodazzjoni, inklużi r-regolamenti, il-provvista tal-akkomodazzjoni soċjali, ir-regoli tal-kiri, u s-sussidji huma inkorporati fil-fond fis-sistemi legali nazzjonali, u dan irid jiġi rrispettat. Barra minn hekk, il-gvernijiet nazzjonali u lokali jinsabu f'pożizzjoni aħjar biex ifasslu politiki tal-akkomodazzjoni, minħabba li għandhom fehim aħjar tas-swieq tal-akkomodazzjoni tagħhom stess, li jvarjaw ħafna madwar l-UE.

Riżultat tal-votazzjoni fuq l-emenda:

Voti favur:	87
Voti kontra:	109
Astensjonijiet:	7