Uradni list
Evropske unije

SL
Serija C

C/2026/3222

2.7.2026

Mnenje Evropskega ekonomsko-socialnega odbora

Odpravljanje pomanjkanja stanovanj z družinsko usmerjenimi politikami za cenovno dostopna in trajnostna stanovanja

(raziskovalno mnenje na zaprosilo ciprskega predsedstva Sveta EU)

(C/2026/3222)

Poročevalec: **Thomas KATTNIG**

Svetovalka	Sandra MATZINGER (za poročevalca)
Pravna podlaga	člen 52(2) Poslovnika
Zaprosilo	zaprosilo ciprskega predsedstva Sveta EU, 13. 10. 2025
Pravna podlaga	člen 304 Pogodbe o delovanju Evropske unije
Pristojnost	strokovna skupina za promet, energijo, infrastrukturo in informacijsko družbo
Datum sprejetja na seji strokovne skupine	9. 3. 2026
Datum sprejetja na plenarnem zasedanju	18. 3. 2026
Plenarno zasedanje št.	604
Rezultat glasovanja (za/proti/vzdržani)	187/2/6

1. Sklepi in priporočila

1.1 Evropski ekonomsko-socialni odbor (EESO) pozdravlja načrt za cenovno dostopna stanovanja, vendar odločno poziva Komisijo, naj hitro predstavi napovedane pobude in sprejme veliko ambicioznejše ukrepe za obravnavo strukturne stanovanjske krize, vključno z boljšimi okvirnimi pogoji, pravico do primernega in cenovno dostopnega stanovanja, ki naj jo vključi v primarno zakonodajo EU, zadostnim financiranjem in večjim poudarkom na mladih, družinah in trajnostnosti. Kritičen je do dejstva, da ni jasnih smernic za rabo zemljišč in prostorsko načrtovanje, da obstaja tveganje širjenja urbanih območij in nazadovanja pri varstvu podnebja ter da mesta, regije in lokalne oblasti nimajo dovolj velike vloge. Poziva tudi k učinkoviti strategiji razvoja podeželja in uporabi preizkušenih orodij, z obveznim deležem subvencioniranih, cenovno dostopnih stanovanj.

1.2 EESO poudarja, da sta energetska revščina in sedanja stanovanjska kriza dva tesno povezana izziva, ki prizadeneta na milijone Evropejcev. Oba, sploh če se pojavita hkrati, ljudem onemogočata sodelovanje v družbenem, kulturnem in gospodarskem življenju. Zato poziva k celovitemu pristopu, ki bi okoljsko odgovornost povezal s finančno dostopnostjo, kar pomeni, da stanovanjski stroški ne bi prekoračili 25 % razpoložljivega dohodka na gospodinjstvo. Poleg tega poziva k reformi trga energije, ki bo prekinila povezavo med električno energijo in najdražjim virom energije, ter k osnovni porabi energije v ranljivih gospodinjstvih po reguliranih cenah in prepovedi njihovega odklopa iz omrežja.

1.3 Stanovanjska politika je v skladu z načelom subsidiarnosti v pristojnosti držav članic in tako mora ostati tudi v prihodnje. Toda Komisija v pred kratkim objavljenem sklepu o nadomestilu za opravljanje storitev splošnega gospodarskega pomena ([1]) in njegovi prilogi, ki obravnava tudi socialna in cenovno dostopna stanovanja, določa obsežne

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

omejitve v obliki sedmih zahtev glede pogojenosti, ki jih morajo države članice upoštevati v svojih prizadevanjih za ponudbo cenovno dostopnih stanovanj. EESO je kritičen do takšnega pristopa. Opredelitev ciljnih skupin in preverjanje dohodka bi bilo treba v skladu z načelom subsidiarnosti prepustiti državam članicam. Zato je treba v pravilih o državni pomoči predvideti širšo in jasno opredeljeno izjemo, da se zaščitijo modeli javnih neprofitnih stanovanj v celi EU.

1.4 EESO poziva, naj najemodajalci stanovanj, ki se ogrevajo na fosilna goriva, prevzamejo del davka na ogljikov dioksid, ki ga morajo plačati ta gospodinjstva, da se najemniki zaščitijo pred pretiranim povišanjem najemnine zaradi prenosa stroškov nanje. Hkrati je treba zasebne najemodajalce podpreti, če ne morejo kriti stroškov takšnih ukrepov.

1.5 EESO priznava vlogo, ki jo imajo lahko v nekaterih primerih javno-zasebna partnerstva v prizadevanjih za večjo razpoložljivost cenovno dostopnih stanovanj. Model nizkoprofitnih stanovanj je odličen primer takšnega sodelovanja.

1.6 EESO priznava, da je eden od vzrokov za stanovanjsko krizo ponudba trajnostnih in cenovno dostopnih stanovanj, ki je glede na potrebe premajhna. Zato moramo uporabiti vsa možna sredstva za povečanje števila cenovno dostopnih stanovanj, ki so na voljo za nakup ali najem. V ta namen moramo vključiti vse akterje: javne, akterje, ki delujejo v neprofitne in nizkoprofitne namene, ter zasebne akterje. Hkrati z ukrepi za povečanje števila stanovanj je treba dosledno izboljševati tudi varstvo potrošnikov.

1.7 EESO poziva Komisijo, naj podpre države članice z objavo priporočil za boj proti sedanji financializaciji, zlasti na mestnih območjih, in ugotavlja, da njene posledice, ki so eden glavnih dejavnikov vrtoglavega zviševanja najemnin in vse manjše cenovne dostopnosti, zaradi prevelike odvisnosti od zasebnega najemnega trga nesorazmerno močno občutijo zlasti mladi in družine.

1.8 EESO ponavlja, da morajo države članice predložiti socialne načrte za podnebje in izpolniti zaveze, ki so jih določile v njih. Hkrati meni, da je treba v naslednjem večletnem finančnem okviru povečati sredstva za Socialni sklad za podnebje, Sklad za pravični prehod in Evropski socialni sklad+ ter da morajo biti prihodnji tokovi financiranja EU za zeleno prenovo neposredno na voljo gospodinjstvom in družinam v stiski.

1.9 EESO pozdravlja prvi vrh EU o stanovanjih, ki ga namerava Evropska komisija na podlagi deklaracije iz Liègea organizirati leta 2026, in je seznanjen, da naj bi pri tem sodeloval. Vendar Komisijo poziva, naj v partnerstvu z Evropskim parlamentom, EESO in OR organizira letne vrhe EU o socialnih in cenovno dostopnih stanovanjih, da bi ta tema ostala prednostna v vsej Evropi. Na tem vrhu bi se na podlagi pristopa na več ravneh in izmenjave primerov dobre prakse ob upoštevanju subsidiarnosti zbrali vsi deležniki, ki sodelujejo pri izvajanju ukrepov držav članic na področju stanovanj.

2. **Splošne ugotovitve**

2.1 Ciprsko predsedstvo Sveta Evropske unije je EESO zaprosilo za pripravo raziskovalnega mnenja, v katerem naj bi obravnaval predvsem tesno povezavo med stanovanjsko politiko, modeli financiranja gradnje in prenove stanovanj, socialnim vključevanjem, trajnostnostjo in energijsko učinkovitostjo ter izpostavil cenovno dostopnost kot temeljni dejavnik socialne kohezije in konkurenčnosti, zlasti za družine z otroki ter gospodinjstva z nizkimi in srednjimi dohodki na mestnih območjih.

2.2 Primerna in cenovno sprejemljiva stanovanja ter dostop do osnovnih storitev v skladu z načeli 19 in 20 evropskega stebra socialnih pravic veljajo za temeljne socialne pravice, pri čemer stanovanjska problematika velja za kritično, ko stopnja preobremenjenosti s stanovanjskimi stroški znaša več kot 40 % ([2]). EESO poziva k celostnemu pristopu za cenovno dostopna, trajnostna in družinam namenjena stanovanja, s katerim bi stanovanjske stroške ohranjali pod 25 % razpoložljivega dohodka na gospodinjstvo.

2.3 Negotove stanovanjske razmere, ki so posledica cenovno nedostopnih in neprimernih stanovanj, škodujejo zdravju ljudi, zmanjšujejo blaginjo in gospodarske obete, povečujejo zdravstvene stroške, nižajo produktivnost, kupno moč in potrošnjo, zmanjšujejo razpoložljivost usposobljene delovne sile ter poglabljajo neenakosti. Takšna ranljivost ni statična:

([2]) Evropska komisija – Stopnja preobremenjenosti s stanovanjskimi stroški.

gospodinjstva, ki niso strukturno prikrajšana, lahko hitro postanejo ranljiva, če so soočena z nenadnim porastom cen osnovnih storitev ali drugimi dogodki, na primer brezposelnostjo. Te težave še zaostruje sedanja financializacija stanovanj, ki je privedla do tega, da se je nominalna vrednost nepremičnin v številnih evropskih mestih v desetih letih povečala za 30,9 % ([3]), to pa je prispevalo k naraščanju družbeno-gospodarskih neenakosti.

Obsežna socialna podpora prikrajšanim gospodinjstvom in družinam mora biti združljiva z zelenim prehodom EU, na katerega ne smemo pozabiti. Gospodarstvo EU še vedno v veliki meri temelji na fosilnih gorivih ([4]) in prehod na obnovljive vire energije je treba organizirati tako, da bo pravičen in da nihče ne bo prezrt. To zahteva večje zaupanje javnosti v energetsko upravljanje in smiselno udeležbo državljanov pri odločanju. Obravnavanje socialnih potreb in skrb za pravični prehod morata torej biti glavni prednostni nalogi, ki se ju je treba lotiti tudi z bistveno okrepitvijo in razširitvijo Socialnega sklada za podnebje. Neprimerne stanovanjske razmere (tudi z energetskega vidika) in energetska revščina najbolj prizadenejo ranljive skupine, kot so osebe z nizkimi dohodki (revni zaposleni), upokojenci, velike družine, starši samohranilci, mladi ([5]), migranti in invalidi. Ženske so na splošno bolj izpostavljene energetski revščini ([6]).

2.4 Med letoma 2015 in 2024 se je najbolj povečalo število samskih odraslih brez otrok (za 16,9 %), delež drugih vrst gospodinjstev pa je ostal praktično nespremenjen ali pa se je zmanjšal ([7]). Te demografske spremembe in sestava gospodinjstev, ki se spreminja, imajo precejšnje posledice, ki jih je treba upoštevati pri načrtovanju v prihodnje, vključno z več cenovno dostopnimi stanovanji, primernimi življenjskimi prostori in več medgeneracijskimi domovi.

3. **Posebne ugotovitve**

3.1 EESO pozdravlja prvi vrh EU o stanovanjih, ki ga namerava Evropska komisija na podlagi deklaracije iz Liègea organizirati leta 2026, in je seznanjen, da naj bi pri tem sodeloval. Vendar Komisijo poziva, naj v partnerstvu z Evropskim parlamentom, EESO in OR organizira letne vrhe EU o socialnih in cenovno dostopnih stanovanjih, da bi ta tema ostala prednostna v vsej Evropi. Na tem vrhu bi se na podlagi pristopa na več ravneh in izmenjave primerov dobre prakse ob upoštevanju subsidiarnosti zbrali vsi deležniki, ki sodelujejo pri izvajanju ukrepov držav članic na področju stanovanj.

3.2 EESO pozdravlja objavo načrta za cenovno dostopna stanovanja, vendar poziva Komisijo, naj pospeši objavo pobud iz tega načrta, in se zavzema za bolj ambiciozne ukrepe, s katerimi se bodo ustrezno obravnavali strukturni vzroki stanovanjske krize, zlasti v zvezi s socialnimi in nizkoprofitnimi stanovanji.

3.3 EESO pozdravlja zavezo za podporo naložb v socialna in cenovno dostopna stanovanja, poudarek na ranljivih skupinah, prenovi in ponovni uporabi praznih stanovanj ter premalo zasedenih stavb in prostorov ter načrtovano pobudo o kratkoročnih najemih. EU poziva, naj države članice podpre z jasnimi priporočili in praktičnimi orodji ([8]) za boj proti stanovanjski krizi, med drugim z mehanizmi za stabilizacijo najemnin, davki na prazna stanovanja, spodbudami za prenovo praznih domov, več socialnimi stanovanji, omejitvami kratkoročnih najemov in predkupno pravico lokalnih oblasti do stanovanj, ki zaradi neporavnanih hipotekarnih obveznosti postanejo last bank.

3.4 EESO poudarja, da je za reševanje stanovanjske krize potrebno ne le večje, temveč tudi pametnejše financiranje, glede na to, da letna naložbena vrzel po ocenah Evropske investicijske banke (EIB) znaša 270 milijard EUR in da prerazporejanje razpoložljivih kohezijskih sredstev ne bo zadoščalo. Zato poziva k hitri vzpostavitvi vseevropske naložbene platforme za usklajevanje orodij ter mobilizacijo javnega in zasebnega kapitala za cenovno dostopna stanovanja. Meni, da bi bilo treba v večletnem finančnem okviru za obdobje 2028–2034 predvideti namenski proračun za načrt za cenovno dostopna stanovanja, države članice pa bi morale obvezno predložiti nacionalne stanovanjske načrte s konkretnimi cilji in sistemi spremljanja. Za uspešno uvedbo in izvedbo naložb Evropske investicijske banke v cenovno

([3]) *Financialization in 13 cities* (Financiralizacija v 13 mestih), London School of Economics and Political Science, 2023.
([4]) *Energy consumption in households* (Poraba energije v gospodinjstvih), Eurostat 2025.
([5]) *More than a roof* (Več kot le streha nad glavo) – stališče Evropskega mladinskega foruma o stanovanjski problematiki.
([6]) *Gender-disaggregated data on energy poverty* (Podatki o energetski revščini, razčlenjeni po spolu), EESO 2024.
([7]) https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Household_composition_statistics.
([8]) UL C, C/2026/26, 16.1.2026, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2026/26/oj.

dostopna socialna stanovanja bi bilo treba poleg tega na nacionalni ravni ponuditi državna jamstva in javno upravljane platformne sisteme, ki bi omogočili združevanje majhnih in srednje velikih projektov, da bi neprofitna in nizkoprofitna podjetja lahko dostopala do teh možnosti financiranja, ki jim sicer ne bi bile na voljo. EESO poudarja, da mora proračunsko upravljanje na področju javnih naložb postati prožnejše.

3.5 Kot je navedeno v mnenju TEN/848, splošen upad gradnje stanovanj po vsej EU, ki je med drugim posledica višjih stroškov, motenj v dobavni verigi in restriktivnih posojilnih pogojev, povečuje razkorak med dohodki in stanovanjskimi stroški, kar zmanjšuje cenovno dostopnost. Ta problem še zaostruje financializacija ([9]) stanovanj. EESO znova poziva k zavezujočim ukrepom zoper špekulacije in financializacijo (zlasti na mestnih območjih), k dolgoročni cenovni dostopnosti, zaščiti najemnikov in evropski strategiji za zdrava stanovanja. Eden od načinov za boj proti financializaciji in cenovni nedostopnosti je okrepitev sektorja javnih, nizkoprofitnih in neprofitnih najemnih stanovanj z najemninami, ki temeljijo na stroških, hkrati pa bi bilo treba z regulacijo omejiti špekulativne naložbe, podpirati dolgoročne in stabilne donose ter zaščititi stanovanja kot socialno dobrino.

3.6 EESO pozdravlja, da je načrt za cenovno dostopna stanovanja osredotočen na prizadevanja za izpopolnjevanje in preusposabljanje v gradbeništvu. Vendar meni, da podporni ukrepi niso dovolj daljnosežni, zato poziva k večjemu zagonu za izpopolnjevanje in preusposabljanje v tem sektorju, da se posodobijo in izbrusijo poklicne spretnosti, izboljšajo delovni pogoji, zajamčijo ustrezne plače in se v sektor privabi več mladih, zlasti žensk.

3.7 EESO ponavlja, da je treba resne pomanjkljivosti v stanovanjskem sektorju ([10]) – v skladu z načelom subsidiarnosti – med drugim obravnavati z boljšimi okvirnimi pogoji, kot so zbiranje podatkov, usklajevanje, postopki odobritve, pravila za načrtovanje rabe zemljišč, vključitev cenovno dostopnih stanovanj v primarno zakonodajo EU, zadostno financiranje ter večji poudarek na mladih, družinah in trajnostnosti.

3.8 EESO meni, da načrt za cenovno dostopna stanovanja ne prinaša jasnih smernic za rabo zemljišč in prostorsko načrtovanje, da bi lahko povzročil širjenje urbanih območij in spodkopal podnebne cilje ter da v njem ni ustrezno priznana močnejša vloga, ki jo morajo imeti mesta in regije pri reševanju stanovanjske krize. Pritisk na stanovanja v mestih bi ublažila tudi uspešna strategija razvoja podeželja, ki bi na podeželska območja privabila nove prebivalce in ljudem omogočila, da uveljavljajo svojo pravico do tega, da ostanejo tam, kjer so doma. S tega vidika bi morale imeti lokalne oblasti glavno vlogo pri načrtu za cenovno dostopna stanovanja, saj so največje lastnice zemljišč in nepremičnin ter torej glavne akterke pri oblikovanju stanovanjske politike, zlasti na mestnih območjih. Preizkušena orodja, kot je dunajski model spremembe namenske rabe zemljišč, kažejo, kako je mogoče uporabiti pristojnosti za načrtovanje: kadar se spremeni namenska raba zemljišča, morajo zasebni vlagatelji izgraditi določen odstotek subvencioniranih, cenovno dostopnih stanovanj.

3.9 Načrt za cenovno dostopna stanovanja mora brezdomcem in ogroženim osebam omogočiti boljši dostop do takšnih stanovanj, zlasti z okrepitvijo pristopa „najprej stanovanje“, tudi z namenskimi sredstvi EU v naslednjem večletnem finančnem okviru. Poleg tega bi morala Komisija pripraviti enotno opredelitev brezdomstva in poskrbeti za redno spremljanje na ravni EU, tudi v okviru Eurostata. Za obravnavo brezdomstva so potrebni tako preventivni kot intervencijski ukrepi. Uspešna avstrijska pobuda „Wohnschirm“ ([11]) združuje preprečevanje izselitve, pristop „najprej stanovanje“ in podporo za preprečitev odklopov energije v skladu z lizbonsko deklaracijo ter služi kot primer dobre prakse za druge države članice.

3.10 Povečanje ponudbe socialnih in cenovno dostopnih stanovanj je odločilnega pomena za rešitev strukturnega stanovanjskega problema v EU. EESO poziva Komisijo, naj socialna stanovanja prizna kot bistven in obetaven instrument aktivnih stanovanjskih politik. Nacionalne pobude bi bilo treba podpreti in jih spodbujati v državah članicah s posebej neustreznimi stanovanjskimi politikami, pri tem pa izpostavljati primere dobre prakse. Programe financiranja je treba oblikovati tako, da se bodo podpirali le projekti gradnje stanovanj, ki bodo dolgoročno cenovno dostopna, in projekti, pri katerih se upoštevajo merila za dodeljevanje socialnih stanovanj.

3.11 EESO poziva Evropsko komisijo, naj določi konkreten cilj na ravni EU o povečanju števila socialnih stanovanj, ki jih je trenutno po ocenah približno 5 %. Ta cilj bi bilo treba vključiti v evropski semester in ga spremljati v okviru letnih poročil o stanju na področju stanovanj v EU, ki bi morala vključevati podrobne podatke po posameznih državah o razpoložljivih stanovanjih, stanovanjskih potrebah, praznih nepremičninah, cenah in cenovni dostopnosti stanovanj ter trajnostnosti tega sektorja. Podatke bi morale predložiti države članice, potrditi pa bi jih morali Evropski parlament, EESO in OR.

([9]) *When investors move in* (Ko pridejo vlagatelji), ECB, 2025.

([10]) Glej UL C 486, 21.12.2022, str. 185, UL C 75, 28.2.2023, str. 185, UL 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 V skladu z načelom subsidiarnosti so za stanovanjsko politiko pristojne države članice, kar jim omogoča bolj prožno ukrepanje ob upoštevanju nacionalne prakse, pogojev in razmer. Na ravni EU pa bi bilo treba vzpostaviti ustrezne okvire, zlasti na področju naložbenega financiranja in pravil o državni pomoči, da bodo lahko lokalne in regionalne uprave uspešno reševale stanovanjsko krizo. Poleg tega je treba priznati, da ranljivost ni statična: gospodinjstva, ki niso strukturno prikrajšana, lahko postanejo ranljiva, če so soočena z nenadnim porastom cen osnovnih storitev. Zato morajo nacionalni in lokalni okviri vsebovati preventivne mehanizme. Opredelitev ciljnih skupin in preverjanje dohodka bi bilo treba v skladu z načelom subsidiarnosti prepustiti državam članicam.

3.13 Da bi nacionalne in lokalne oblasti lahko ponudile cenovno dostopna stanovanja, bi bilo treba revidirati izjeme za stanovanjski sektor v pravilih EU o državni pomoči. Komisija cenovno dostopna stanovanja pravilno uvršča med storitve splošnega gospodarskega pomena, za katere se pravila o državni pomoči v skladu s sodbami Sodišča Evropske unije in členom 106 PDEU uporabljajo le deloma – načelo, ki ga EESO močno podpira. Vendar pa je Komisija z zadnjim sklepom o nadomestilu za opravljanje storitev splošnega gospodarskega pomena ([12]) ustvarila nepotrebno birokratsko breme in državam članicam naložila pretirane omejitve. Zato EESO poziva k enostavnejšim, hitrim postopkom, pri katerih bi moral biti poudarek na socialnem vključevanju in preprečevanju segregacije, ne pa na obremenjujočem nadzoru državne pomoči. Storitve splošnega gospodarskega pomena bi morale biti načeloma omejene na neprofitne in nizkoprofitne vlagatelje, ki ponujajo najemnine, temelječe na stroških. Zahtevo, da so socialna stanovanja namenjena le ozko opredeljenim ranljivim ciljnim skupinam, bi bilo treba odpraviti, saj neupravičeno omejuje dostop in ne upošteva potreb skupin, kot so mladi in gospodinjstva z nižjimi srednjimi dohodki. V skladu z načelom subsidiarnosti bi moralo biti opredeljevanje ciljnih skupin in pragov dohodka še naprej v nacionalni pristojnosti.

3.14 V nekaterih delih EU je število stanovanj v zasebni lasti zelo visoko, ponudba socialnih stanovanj pa je zelo majhna. Zaradi takšne strukturne zapuščine je treba v razširjeni opredelitvi socialnih in cenovno dostopnih stanovanj upoštevati, da v takšnih razmerah tako rekoč ni javnih alternativ, ter dajati prednost prenovi javnih stanovanj, nakupom stavb, ki so že na trgu, in novogradnji.

3.15 EESO pozdravlja sveženj za poenostavitev stanovanjskega področja kot del načrta za cenovno dostopna stanovanja. Ponavlja, da poenostavitev nikoli ne sme privesti do zmanjšanja ali spodkopavanja socialnih in okoljskih standardov. Za resnično poenostavljeno zakonodajno okolje je treba racionalizirati procese, omogočiti, da postopki odobritve potekajo sočasno, pristojnim organom dati na voljo potrebno financiranje in kadrovske vire ter uskladiti norme. Izboljšave energetske učinkovitosti v stanovanjskih zgradbah bi bilo treba uvajati postopoma in se na začetku osredotočiti na stavbe z zelo slabimi rezultati, ki predstavljajo precejšen del sedanjih stanovanj, nato pa zahteve postopoma zviševati.

3.16 Povečanje produktivnosti v gradbeništvu in zmanjšanje gradbenih stroškov je nujno za večjo ponudbo cenovno dostopnih stanovanj. To je mogoče doseči z vlaganjem v nove tehnologije, kot sta 3D tiskanje in krožna gradnja, ter v ekosisteme, ki izkoriščajo reciklirane ali že uporabljene materiale. Evropska platforma deležnikov za krožno gospodarstvo lahko gradbeništvu ponudi več primerov dobre prakse. Javnemu in zasebnemu stanovanjskemu sektorju koristijo tudi inovativni pristopi, kot so „renovation trains“ („vlaki prenove“), pri katerih se prenovitvena dela združijo po območjih, vrsti stanovanj ali vrsti dela, saj zmanjšujejo zamude in stroške, upravljanje projektov pa je zaradi skupnih postopkov pod nadzorom lokalne oblasti enostavnejše.

3.17 Vendar bi bilo treba priznati, da naložbe v cenovno dostopna stanovanja niso le način za podporo skupinam z nizkimi dohodki, temveč tudi sredstvo za okrepitev vloge javnih oblasti kot aktivnih ponudnikov stanovanj, s čimer se poveča skupna ponudba in izvaja pritisk za znižanje stroškov gradnje in stanovanj.

3.18 Najemniki običajno ne morejo sami izbirati sistema ogrevanja, toda v okviru energetskega prehoda morajo postopoma preiti na trajnostno ogrevanje in hlajenje. Medtem ko obstajajo varovala za zaščito pred odklopom električne energije in plina, pa pri daljinskem ogrevanju in hlajenju ni podobnih minimalnih zahtev. Odpoved pogodbe tukaj dejansko pogosto pomeni izgubo stanovanja, saj dom ni več primeren za bivanje. EESO meni, da je to nesprejemljivo, in poziva k minimalnim standardom v državah članicah.

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

3.19 EESO se zavzema za vzpostavitev mehanizma za izračunavanje minimalnega povpraševanja po energiji na podlagi podatkov o stavbah in gospodinjstvih, da bi uvedli enoten proces zbiranja podatkov na vseh ravneh upravljanja. Eurostat bi moral imeti večjo vlogo in bi se moral usklajevati z nacionalnimi statističnimi uradi ter lokalnimi oblastmi, da bi se lahko učinkovito zbirali podatki o gospodinjstvih.

3.20 Najemodajalci lahko odločajo o zamenjavi sistema ogrevanja, vendar jim ni treba plačevati ne stroškov ogrevanja ne morebitnega davka na ogljikov dioksid v okviru sistema za trgovanje z emisijami za stavbni sektor, sektor cestnega prometa in dodatne sektorje (ETS2). Za več spodbud in zaščito najemnikov z nizkimi dohodki ter energetsko revnih najemnikov pred pretiranim povišanjem najemnin bi morali najemodajalci stanovanj, ki se ogrevajo na fosilna goriva, prevzeti del stroškov ogljika v okviru ETS2, pri čemer bi morale biti stopnje za manj učinkovite stavbe višje. Hkrati je treba z ustreznimi podpornimi orodji vsem omogočiti toplotne in energetske izboljšave ter izboljšave vodovodnih in sanitarnih sistemov, tudi zasebnim najemodajalcem, ki si tega ne morejo privoščiti, in poskrbeti za jamstva, da bodo koristi javne podpore prenesene na najemojemalce.

3.21 Kot je navedeno v prejšnjih mnenjih ([13]), je treba na področju stanovanj – odvisno od posameznega primera – prednostno podpirati preureditev in prenovo stanovanj in novogradnje, ter spodbujati podnebno nevtralne in z viri gospodarne načine gradnje. Pri gradbenih delih (in prenovah) je treba dosledno upoštevati krožnost, večstanovanjske stavbe in alternativne pristope k mobilnosti, ki izboljšujejo kakovost življenja ljudi.

3.22 Zasebne naložbe je treba mobilizirati z inovativnimi mehanizmi. EESO priznava vlogo, ki jo imajo lahko v nekaterih primerih javno-zasebna partnerstva v prizadevanjih za večjo razpoložljivost cenovno dostopnih stanovanj. Lahko so koristna tako za podjetja kot družbo, če jih spremlja jasen pravni in fiskalni okvir z obvezno predhodno analizo stroškovne učinkovitosti, popolnim razkritjem obveznosti, udeležbo pri dobičku, pogodbeno cenovno dostopnostjo ter socialnimi in okoljskimi zaščitnimi ukrepi (kot so merila trajnostnosti, mehanizmi za stabilizacijo najemnin, izvršljiva zaščita najemnikov). Model nizkoprofitnih stanovanj je odličen primer takšnega sodelovanja.

3.23 EESO ponavlja, da morajo države članice predložiti socialne načrte za podnebje in izpolniti zaveze, ki so jih določile v njih. Ukrepe iz teh načrtov je treba natančno oceniti in spremljati njihovo izvajanje. Hkrati EESO meni, da Socialni sklad za podnebje, Sklad za pravični prehod in Evropski socialni sklad+ neizogibno izkrivljajo trg, saj umetno zvišujejo cene prenove in gradnje, zato je treba sredstva zanje v naslednjem večletnem finančnem okviru povečati. Prihodnji tokovi financiranja EU za zeleno prenovo pa morajo biti neposredno na voljo gospodinjstvom in družinam v stiski.

3.24 Po mnenju EESO so cenovno dostopna, z energetskega in podnebnega vidika trajnostna stanovanja glaven način za odpravo energetske revščine. Ker visoke cene energije obremenjujejo ranljiva gospodinjstva in škodujejo konkurenčnosti ([14]), EESO poziva k odmiku od modela vrstnega reda gospodarnosti, da bodo imeli potrošniki in gospodarstvo koristi od nižjih mejnih stroškov energije iz obnovljivih virov ter da se ranljivim gospodinjstvom zajamči osnovna oskrba z energijo po reguliranih in dostopnih cenah. Poziva tudi k enotnemu evropskemu razumevanju energetske revščine ([15]), vključno z dodatnim kazalnikom za poletje, saj sedanji poudarek zgolj na ogrevanju ne ustreza več stvarnosti, za katero je značilen vročinski stres.

3.25 Za boj proti energetski revščini so potrebni tako z dohodki povezani kot tudi strukturni ukrepi, vključno s prenovo stavb, nižjo porabo energije in večjo pismenostjo na področju energije, ki se izvajajo preko enotnih kontaktnih točk z zadostnim številom zaposlenih. Države članice morajo s kriznimi mehanizmi zaščititi gospodinjstva pred neupravičenim porastom cen in prepovedati odklope ranljivih gospodinjstev.

V Bruslju, 18. marca 2026

Predsednik
Evropskega ekonomsko-socialnega odbora
Séamus BOLAND

([13]) Glej na primer UL C, C/2025/771, 11.2.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2025/771/oj.
([14]) Draghijevo poročilo (2024): Poglavje 3 – A *joint decarbonisation and competitiveness plan* (Skupen načrt za razogljičenje in konkurenčnost).
([15]) UL C, C/2026/27, 16.1.2026, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2026/27/oj.

PRILOGA

Naslednja amandmaja, ki sta bila med razpravo zavrnjena, sta prejela vsaj četrtino glasov:

Amandma 1

TEN/866

Odpravljanje pomanjkanja stanovanj z družinsko usmerjenimi politikami za cenovno dostopna in trajnostna stanovanja

Vlagatelji:

DE MÛELENAERE Robert

LE BRETON Marie-Pierre

MINCHEVA Mariya

OSTROWSKI Krzysztof

SÄKKINEN Teppo

Točka 3.7

Spremeni se tako:

Osnutek mnenja strokovne skupine	Amandma
EESO ponavlja, da je treba resne pomanjkljivosti v stanovanjskem sektorju[1] – v skladu z načelom subsidiarnosti – med drugim obravnavati z boljšimi okvirnimi pogoji, kot so zbiranje podatkov, usklajevanje, postopki odobritve, pravila za načrtovanje rabe zemljišč, ***vključitev cenovno dostopnih stanovanj v primarno zakonodajo EU,*** zadostno financiranje ter večji poudarek na mladih, družinah in trajnostnosti.	EESO ponavlja, da je treba resne pomanjkljivosti v stanovanjskem sektorju[1] – v skladu z načelom subsidiarnosti – med drugim obravnavati z boljšimi okvirnimi pogoji, kot so zbiranje podatkov, usklajevanje, postopki odobritve, pravila za načrtovanje rabe zemljišč, zadostno financiranje ter večji poudarek na mladih, družinah in trajnostnosti.
[1] Mnenja UL C 486, 21.12.2022, str. 185, TEN/784, UL C, C/2025/771, 11.2.2025, in druga.	[1] Mnenja UL C 486, 21.12.2022, str. 185, TEN/784, UL C, C/2025/771, 11.2.2025, in druga.

Obrazložitev

Stanovanjska politika je v nacionalni pristojnosti, zato ni legitimnosti za razširitev pristojnosti EU na področje, ki ga trenutno upravljajo države članice. Glavni vidiki stanovanjske politike, vključno s pravno ureditvijo, zagotavljanjem socialnih stanovanj, predpisi glede dajanja v najem in subvencijami, so globoko zakoreninjeni v nacionalnih pravnih sistemih, kar je treba spoštovati. Poleg tega so nacionalne vlade in lokalne uprave v boljšem položaju za oblikovanje stanovanjskih politik, saj bolje razumejo svoje stanovanjske trge, ki so v EU zelo raznoliki.

Rezultat glasovanja

Za:	87
Proti:	109
Vzdržani:	7

Amandma 2

TEN/866

Odpravljanje pomanjkanja stanovanj z družinsko usmerjenimi politikami za cenovno dostopna in trajnostna stanovanja

Vlagatelji:

DE MÛELENAERE Robert

LE BRETON Marie-Pierre

MINCHEVA Mariya

OSTROWSKI Krzysztof

SÄKKINEN Teppo

Točka 1.1

Spremeni se tako:

Osnutek mnenja strokovne skupine	Amandma
Evropski ekonomsko-socialni odbor (EESO) pozdravlja načrt za cenovno dostopna stanovanja, vendar odločno poziva Komisijo, naj hitro predstavi napovedane pobude in sprejme veliko ambicioznejše ukrepe za obravnavo strukturne stanovanjske krize, vključno z boljšimi okvirnimi pogoji, ***pravico do primernega in cenovno dostopnega stanovanja, ki naj jo vključi v primarno zakonodajo EU,*** zadostnim financiranjem in večjim poudarkom na mladih, družinah in trajnostnosti. Kritičen je do dejstva, da ni jasnih smernic za rabo zemljišč in prostorsko načrtovanje, da obstaja tveganje širjenja urbanih območij in nazadovanja pri varstvu podnebja ter da mesta, regije in lokalne oblasti nimajo dovolj velike vloge. Poziva tudi k učinkoviti strategiji razvoja podeželja in uporabi preizkušenih orodij, z obveznim deležem subvencioniranih, cenovno dostopnih stanovanj.	Evropski ekonomsko-socialni odbor (EESO) pozdravlja načrt za cenovno dostopna stanovanja, vendar odločno poziva Komisijo, naj hitro predstavi napovedane pobude in sprejme veliko ambicioznejše ukrepe za obravnavo strukturne stanovanjske krize, vključno z boljšimi okvirnimi pogoji, zadostnim financiranjem in večjim poudarkom na mladih, družinah in trajnostnosti. Kritičen je do dejstva, da ni jasnih smernic za rabo zemljišč in prostorsko načrtovanje, da obstaja tveganje širjenja urbanih območij in nazadovanja pri varstvu podnebja ter da mesta, regije in lokalne oblasti nimajo dovolj velike vloge. Poziva tudi k učinkoviti strategiji razvoja podeželja in uporabi preizkušenih orodij, z obveznim deležem subvencioniranih, cenovno dostopnih stanovanj.

Obrazložitev

Stanovanjska politika je v nacionalni pristojnosti, zato ni legitimnosti za razširitev pristojnosti EU na področje, ki ga trenutno upravljajo države članice. Glavni vidiki stanovanjske politike, vključno s pravno ureditvijo, zagotavljanjem socialnih stanovanj, predpisi glede dajanja v najem in subvencijami, so globoko zakoreninjeni v nacionalnih pravnih sistemih, kar je treba spoštovati. Poleg tega so nacionalne vlade in lokalne uprave v boljšem položaju za oblikovanje stanovanjskih politik, saj bolje razumejo svoje stanovanjske trge, ki so v EU zelo raznoliki.

Rezultat glasovanja

Za:	87
Proti:	109
Vzdržani:	7