Il-Ġurnal Uffiċjali
tal-Unjoni Ewropea

MT
Is-serje L

2026/2069

15.9.2026

RAKKOMANDAZZJONI TAL-KUMMISSJONI (UE) 2026/2069

tad-9 ta' Settembru 2026

dwar l-affordabbiltà u l-provvista tal-akkomodazzjoni f'żoni taħt stress tal-akkomodazzjoni

IL-KUMMISSJONI EWROPEA,

Wara li kkunsidrat it-Trattat dwar il-Funzjonament tal-Unjoni Ewropea, u b'mod partikolari l-Artikolu 292 tiegħu,

Billi:

(1) L-Unjoni qed tiffaċċja kriżi tal-affordabbiltà tal-akkomodazzjoni li ddgħajjef il-koeżjoni soċjali u l-kompetittività billi tillimita l-mobbiltà tal-forza tax-xogħol u tal-edukazzjoni, kif ukoll l-opportunitajiet indaqs. Filwaqt li dawk l-aktar żvantaġġati fis-soċjetà tagħna qed ibatu l-aktar, għadd dejjem jikber ta' unitajiet domestiċi b'introjtu medju qed jiffaċċjaw diffikultajiet biex jaċċessaw akkomodazzjoni affordabbli.

(2) L-opinjoni tal-Kumitat Ewropew tar-Reġjuni dwar ir-rwol tal-bliet u r-reġjuni fil-pjan tal-UE għal akkomodazzjoni affordabbli, adottata fit-13 ta' Mejju 2025, tenfasizza d-diversità territorjali tal-kriżi tal-akkomodazzjoni u l-ħtieġa għal approċċ ibbażat fuq il-post biex l-awtoritajiet lokali u reġjonali jkunu jistgħu jiżviluppaw risponsi mfassla apposta. Tirrikonoxxi wkoll li waħda mis-soluzzjonijiet għall-kostijiet għoljin tal-akkomodazzjoni hija li tiżdied il-provvista permezz tal-bini ta' akkomodazzjonijiet ġodda filwaqt li jkompli jiġi adattat u rinnovat l-istokk attwali tal-akkomodazzjoni.

(3) Il-Konklużjonijiet tal-Presidenza dwar il-pjan Ewropew futur għal akkomodazzjoni affordabbli, adottati fl-1 ta' Diċembru 2025 appellaw lill-Kummissjoni Ewropea biex tagħti attenzjoni speċjali lil żoni u territorji bi sfidi partikolari fil-provvista ta' akkomodazzjoni affordabbli, sostenibbli u deċenti u biex tikkunsidra modi kif tappoġġa l-isforzi tal-Istati Membri, inkluż fil-livelli reġjonali u lokali, biex iżommu u, fejn xieraq, iżidu l-provvista ta' akkomodazzjoni affordabbli, aċċessibbli, sikura u sostenibbli.

(4) Il-pjan Ewropew għal akkomodazzjoni affordabbli, adottat mill-Kummissjoni fis-16 ta' Diċembru 2025, identifika 10 oqsma ewlenija ta' azzjoni fejn l-Unjoni tista' żżid il-valur u tappoġġa l-isforzi tal-awtoritajiet pubbliċi u partijiet ikkonċernati oħra biex jgħinu fit-twassil ta' akkomodazzjoni affordabbli, sostenibbli u ta' kwalità. Il-pjan indika wkoll l-intenzjoni tal-Kummissjoni li tgħin lill-awtoritajiet pubbliċi jidentifikaw oqsma ta' stress tal-akkomodazzjoni, u tappoġġahom, filwaqt li tikkonforma bis-sħiħ mas-sussidjarjetà, fit-teħid ta' miżuri għall-protezzjoni u l-promozzjoni tal-affordabbiltà tal-akkomodazzjoni.

(5) Ir-Riżoluzzjoni tal-Parlament Ewropew dwar il-kriżi tal-akkomodazzjoni fl-Unjoni Ewropea bl-għan li jiġu proposti soluzzjonijiet għal akkomodazzjoni deċenti, sostenibbli u affordabbli, adottata fl-10 ta' Marzu 2026, irrikonoxxiet li l-provvista limitata tal-akkomodazzjoni hija waħda mill-kawżi ewlenin tal-kriżi tal-akkomodazzjoni. Appellat lill-Unjoni biex tinċentiva lill-muniċipalitajiet u lir-reġjuni biex jippromwovu l-kostruzzjoni u r-rinnovazzjoni tal-akkomodazzjoni kif ukoll l-għoti ta' skop ġdid lill-bini fiż-żoni tagħhom.

(6) Il-proposta għal Rakkomandazzjoni tal-Kunsill dwar il-ġlieda kontra l-esklużjoni mill-akkomodazzjoni [1] adottata mill-Kummissjoni fis-6 ta' Mejju 2026, għandha l-għan li tippromwovi t-tfassil, l-implimentazzjoni u t-titjib tal-oqfsa strateġiċi nazzjonali, reġjonali u/jew lokali għall-prevenzjoni u l-indirizzar tal-esklużjoni mill-akkomodazzjoni. Hija bbażata fuq politiki ċċentrati fuq il-persuna, immexxija mill-akkomodazzjoni u integrati, u tinkludi rakkomandazzjonijiet dwar kif tista' tingħata spinta lill-provvista ta' akkomodazzjoni affordabbli u soċjali. Din ir-Rakkomandazzjoni tikkomplementa dik il-proposta billi tistabbilixxi miżuri biex tiżdied il-provvista tal-akkomodazzjoni f'żoni taħt stress fl-akkomodazzjoni.

(7) Ir-Rakkomandazzjoni tal-Kunsill dwar il-Bauhaus Ewropea l-Ġdida adottata fil-11 ta' Mejju 2026 tappella lill-Istati Membri biex: (i) jipprijoritizzaw ir-rinnovazzjoni aktar milli d-demolizzjoni bla bżonn u l-kostruzzjoni ġdida; (ii) jippromwovu akkomodazzjoni affordabbli u soċjali, filwaqt li jevitaw, jekk ikun possibbli, it-tifrix urban u l-konċentrazzjoni spazjali tal-faqar; (iii) jimmappjaw u jinċentivaw it-trasformazzjoni ta' bini vakanti u mhux użat biżżejjed; (iv) jissimplifikaw u jaċċelleraw il-proċeduri tal-għoti tal-permessi għaż-żonar u għall-bini; u (v) jindirizzaw l-ostakli regolatorji li jżommu lil metodi u materjali innovattivi tal-kostruzzjoni milli jidħlu fis-suq.

[1] COM(2026)540 final tas-6 ta' Mejju 2026.

(8) L-Alleanza Ewropea għall-Akkomodazzjoni, imnedija fit-12 ta' Mejju 2026, tlaqqa' flimkien lill-Istati Membri, lir-reġjuni, lill-bliet, u lil partijiet ikkonċernati oħra kkonċernati mill-kriżi tal-akkomodazzjoni fl-Unjoni. Din se tisfrutta l-għarfien espert dwar l-akkomodazzjoni u l-aħjar prattiki minn madwar l-Unjoni biex tiffaċilita l-kondiviżjoni tal-għarfien u t-tagħlim reċiproku u tgħin fit-tixrid tas-sejbiet tal-istudji li għaddejjin u dawk futuri. Se tkun ukoll forum siewi għall-iskambji dwar kwistjonijiet rilevanti għall-implimentazzjoni u l-monitoraġġ ta' din ir-Rakkomandazzjoni.

(9) Il-Konklużjonijiet tal-Presidenza adottati fid-29 ta' Ġunju 2026 enfasizzaw l-impatt tax-xejriet demografiċi, bħall-migrazzjoni rurali-urbana, fuq il-kriżi tal-akkomodazzjoni u appellaw biex tingħata attenzjoni speċjali lit-territorji li jesperjenzaw pressjoni sostnuta fuq l-akkomodazzjoni — fejn id-domanda tisboq il-provvista b'mod persistenti — biex il-provvista tal-akkomodazzjoni tiġi allinjata aħjar mal-ħtiġijiet lokali.

(10) Il-pressjonijiet tal-affordabbiltà normalment ikunu l-ogħla f'żoni urbani u hotspots turistiċi inklużi żoni rurali li jesperjenzaw pressjoni turistika għolja, fejn id-diskrepanza bejn id-domanda u l-provvista tal-akkomodazzjoni hija l-aktar severa u tirriżulta f'nuqqas ta' akkomodazzjoni u prezzijiet li jiżdiedu aktar malajr mill-introjtu. Filwaqt li l-impatti tal-kriżi tal-akkomodazzjoni jinħassu bl-aktar mod akut mill-aktar gruppi żvantaġġati fis-soċjetà, il-kriżi qed ikollha wkoll impatt dejjem akbar fuq l-unitajiet domestiċi b'introjtu medju, inklużi dawk li ma jistgħux jakkwistaw akkomodazzjoni adegwata fis-suq, bħall-ħaddiema essenzjali (eż. il-persunal tas-settur tas-saħħa, l-għalliema).

(11) Il-proposta għal Regolament tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill li jistabbilixxi qafas għal miżuri fl-Istati Membri biex jissalvagwardjaw l-affordabbiltà u d-disponibbiltà tal-akkomodazzjoni (l-Att dwar l-Akkomodazzjoni Affordabbli), adottata mill-Kummissjoni fid-9 ta' Settembru 2026, tistabbilixxi regoli dwar l-identifikazzjoni ta' żoni taħt stress tal-akkomodazzjoni u dwar miżuri restrittivi adottati f'dawk l-oqsma mill-awtoritajiet kompetenti biex jissalvagwardjaw l-affordabbiltà u d-disponibbiltà tal-akkomodazzjoni.

(12) F'żoni taħt stress tal-akkomodazzjoni, il-miżuri mmirati biex jillimitaw l-użu tal-akkomodazzjoni għal residenzi mhux primarji jistgħu jipprovdu għajnuna fiż-żmien qasir. Madankollu, huwa meħtieġ ukoll li jittaffa l-isparigġ sottostanti bejn il-provvista u d-domanda billi jiġu indirizzati kwistjonijiet bħall-konġestjonijiet li joriġinaw miż-żonar, mill-kodiċijiet tal-bini, mill-proċeduri tal-ippjanar u tal-għoti tal-permessi inkluż il-kapaċità amministrattiva, mill-investiment pubbliku limitat, min-nuqqas ta' ħaddiema tas-sengħa u mill-użu insuffiċjenti tal-istokk tal-bini eżistenti. Għalhekk, iż-żieda fil-provvista tal-akkomodazzjoni, b'mod partikolari l-akkomodazzjoni affordabbli u soċjali, tista' tgħin biex tittaffa l-pressjoni fuq is-swieq tal-akkomodazzjoni.

(13) Il-pjanijiet ta' aċċellerazzjoni tal-akkomodazzjoni jenħtieġ li jikkomplementaw kwalunkwe restrizzjoni relatata mal-akkomodazzjoni adottata skont il-liġi nazzjonali, reġjonali jew lokali. Dawn jistgħu jgħinu biex jiġi identifikat fejn u kemm hija meħtieġa l-akkomodazzjoni, speċjalment akkomodazzjoni affordabbli u soċjali, biex jitrawmu viċinati inklużivi, b'introjtu mħallat u aċċessibbli. Meta jkunu parti minn pjan ta' żvilupp urban integrat, dawn jistgħu jgħinu: (i) jippromwovu żvilupp urban kompatt u orjentat lejn it-trasport; (ii) inaqqsu l-pressjoni fuq żoni taħt stress tal-akkomodazzjoni; (iii) iżidu r-rivitalizzazzjoni ta' bliet iżgħar; (iv) inaqqsu l-bżonn ta' investiment kapitali għall-akkomodazzjoni u l-infrastruttura relatata; (v) itejbu r-reżiljenza klimatika u ambjentali u s-saħħa; u (vi) jappoġġaw aċċess aħjar għas-servizzi u l-opportunitajiet. Dawn jistgħu joħolqu valur miżjud meta jintegraw u jikkomplementaw l-istrateġiji ta' politika u l-inizjattivi settorjali eżistenti, inklużi l-politiki rilevanti fil-livell tal-Unjoni. Dawn jinkludu pereżempju l-pjanijiet nazzjonali ta' rinnovazzjoni tal-bini skont id-Direttiva (UE) 2024/1275 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill ([2]), il-pjanijiet ta' mobilità urbana sostenibbli relatati mar-Regolament (UE) 2024/1679 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill ([3]), ir-Rakkomandazzjoni tal-Kunsill dwar il-Bauhaus Ewropea l-Ġdida, il-proposta għal Rakkomandazzjoni tal-Kunsill dwar il-ġlieda kontra l-esklużjoni tal-akkomodazzjoni, il-Pjanijiet Nazzjonali ta' Adattament għat-Tibdil fil-Klima jew id-Direttiva (UE) 2025/2360 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill ([4]) dwar il-monitoraġġ u r-reżiljenza tal-ħamrija (il-Liġi dwar il-Monitoraġġ tal-Ħamrija) u l-prinċipji tagħha ta' mitigazzjoni tat-teħid tal-art.

([2]) Id-Direttiva (UE) 2024/1275 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tal-24 ta' April 2024 dwar ir-rendiment tal-bini fl-użu tal-enerġija (ĠU L, 2024/1275, 8.5.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2024/1275/oj).

([3]) Ir-Regolament (UE) 2024/1679 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tat-13 ta' Ġunju 2024 dwar linji gwida tal-Unjoni għall-iżvilupp tan-network trans-Ewropew tat-trasport, li jemenda r-Regolamenti (UE) 2021/1153 u (UE) Nru 913/2010 u li jħassar ir-Regolament (UE) Nru 1315/2013 (ĠU L, 2024/1679, 28.6.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2024/1679/oj).

([4]) Id-Direttiva (UE) 2025/2360 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tat-12 ta' Novembru 2025 dwar il-monitoraġġ u r-reżiljenza tal-ħamrija (Liġi dwar il-Monitoraġġ tal-Ħamrija) (ĠU L, 2025/2360, 26.11.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2025/2360/oj).

(14) L-akkomodazzjoni hija kwistjoni trasversali u r-responsabbiltà għaliha hija kondiviża fuq livelli differenti ta' gvern u bejn reġjuni ġeografiċi differenti. Xi regoli li jirregolaw il-provvista tal-akkomodazzjoni jistgħu jiġu stabbiliti mill-awtoritajiet reġjonali u lokali, filwaqt li l-politika tal-akkomodazzjoni, inklużi oqfsa strateġiċi għall-ġlieda kontra l-esklużjoni mill-akkomodazzjoni, spiss jiġu ssorveljati minn awtorità nazzjonali. Il-kooperazzjoni fil-livelli differenti ta' governanza kif ukoll bejn il-partijiet ikkonċernati kollha (inklużi r-residenti) hija għalhekk kruċjali għal politiki ta' suċċess u affordabbiltà mtejba tal-akkomodazzjoni. Min-naħa l-oħra, il-governanza frammentata tal-akkomodazzjoni tista' tfixkel it-tfassil, l-implimentazzjoni u l-monitoraġġ effiċjenti tal-politiki u l-proġetti tal-akkomodazzjoni.

(15) It-tfassil, l-implimentazzjoni u l-monitoraġġ tal-pjanijiet ta' aċċellerazzjoni tal-akkomodazzjoni jistgħu jkunu bbażati b'mod utli fuq data dwar is-sjieda, l-użu u l-kwalità tal-akkomodazzjoni (l-għadd ta' abitazzjonijiet, l-akkomodazzjoni okkupata mis-sid, il-kiri privat u soċjali fit-tul, il-kiri għal żmien qasir, id-djar sekondarji, il-bini vakanti, l-użu tal-enerġija), ix-xejriet tad-domanda u tal-provvista tal-akkomodazzjoni (id-dinamika tal-popolazzjoni, diżaggregata b'mod partikolari għall-gruppi żvantaġġati, il-permessi tal-bini, il-bidu u t-tlestija), kif ukoll data dwar il-bini jew l-art xierqa għall-iżvilupp tal-akkomodazzjoni. Il-Kummissjoni Ewropea se tappoġġa tali sforzi billi ttejjeb l-istatistika Ewropea relatata mal-akkomodazzjoni biex tkompli ssaħħaħ it-tfassil tal-politika bbażat fuq l-evidenza u xprunat mid-data, bħala parti mill-implimentazzjoni tal-pjan Ewropew għal akkomodazzjoni affordabbli.

(16) L-akkomodazzjoni taħt il-prezzijiet tas-suq, mifhuma f'din ir-Rakkomandazzjoni li tkopri kemm l-akkomodazzjoni affordabbli kif ukoll dik soċjali kif definit mid-Deċiżjoni tal-Kummissjoni (UE) 2025/2630 ([5]), hija kruċjali biex tiġi pprovduta, b'mod kosteffettiv, l-akkomodazzjoni meħtieġa f'żoni taħt stress tal-akkomodazzjoni lil unitajiet domestiċi żvantaġġati jew gruppi soċjalment inqas vantaġġjati inklużi persuni mingħajr dar, kif ukoll unitajiet domestiċi li ma jistgħux jaċċessaw akkomodazzjoni bi prezzijiet tas-suq. Madankollu, f'ħafna Stati Membri s-sehem ta' akkomodazzjoni affordabbli u soċjali fl-istokk tal-akkomodazzjoni għadu baxx ħafna jew ilu jonqos matul dawn l-aħħar snin, filwaqt li l-ħinijiet ta' stennija biex tiġi aċċessata kienu qed jiżdiedu.

(17) Id-Deċiżjoni (UE) 2025/2630 tipprevedi li l-akkomodazzjoni affordabbli u soċjali ssussidjata fi ħdan servizzi ta' interess ekonomiku ġenerali għandha tkun disponibbli għal skopijiet ta' akkomodazzjoni affordabbli jew soċjali għal perjodu twil biżżejjed, ta' mill-inqas 20 snin mill-bidu tal-għoti tas-servizz, biex tiġi evitata l-ispekulazzjoni. Dan ma jipprekludix lill-awtoritajiet pubbliċi milli jadottaw perjodi itwal skont kunsiderazzjonijiet ta' politika pubblika bħaż-żamma tal-akkomodazzjoni taħt il-prezzijiet tas-suq f'żoni li jesperjenzaw żidiet fil-prezzijiet pereżempju, jew perjodi iqsar f'ċirkostanzi debitament ġustifikati.

(18) Iż-żieda fil-provvista ta' akkomodazzjoni affordabbli u soċjali ġeneralment għandha impatt pożittiv fuq is-suq tal-akkomodazzjoni. B'mod aktar speċifiku, intwera li l-akkomodazzjoni affordabbli u soċjali għandha effett ta' moderazzjoni fuq il-prezzijiet u l-kirjiet tas-suq privat, u li tappoġġa l-iżvilupp ta' proġetti ta' akkomodazzjoni mħallta billi tippermetti l-kummerċjalizzazzjoni bikrija. F'xi Stati Membri, il-fornituri tal-akkomodazzjoni affordabbli u soċjali kienu fuq quddiem nett fl-isforzi biex jimmodifikaw, jiddensifikaw u jestendu l-istokk tal-bini eżistenti, u b'hekk inaqqsu l-impronta ambjentali ġenerali tal-bini u l-faqar enerġetiku.

(19) Il-fornituri tal-akkomodazzjoni affordabbli u soċjali jeżistu madwar l-Istati Membri bħala entitajiet legali diversi: muniċipali, tal-Istat, jew privati, inkluż kooperattivi, trusts tal-art tal-komunità, bi profitt limitat jew mingħajr skop ta' qligħ. Xi whud minn dawn il-fornituri, b'mod partikolari t-Trusts tal-Art tal-Komunità, l-akkomodazzjoni kooperattiva jew mingħajr skop ta' qligħ, ma għandhomx rikonoxximent legali f'diversi Stati Membri, u dan iżommhom milli jaċċessaw l-appoġġ pubbliku, b'mod partikolari l-finanzjament u l-art.

(20) Il-mudelli li jiddependu mis-separazzjoni tas-sjieda tal-art u tal-bini jistgħu jnaqqsu l-kost bil-quddiem tal-akkomodazzjoni, u b'hekk jagħmlu l-proġetti aktar fattibbli u aktar affordabbli. Ir-restrizzjonijiet fuq il-bejgħ mill-ġdid jiggarantixxu li l-art jew l-akkomodazzjoni tibqa' affordabbli minkejja bidliet fis-sjieda. Għall-entitajiet pubbliċi li jżommu s-sjieda tal-art jew tal-bini, iż-żamma ta' tali assi sservi bħala sors ta' dħul, li jammonta għal l-kost tal-akkwist immultiplikat għal diversi drabi fuq perjodu twil, kif ukoll bħala kollateral għal investimenti oħrajn.

([5]) Id-Deċiżjoni tal-Kummissjoni (UE) 2025/2630 tas-16 ta' Diċembru 2025 dwar l-applikazzjoni tal-Artikolu 106(2) tat-Trattat dwar il-Funzjonament tal-Unjoni Ewropea għall-għajnuna mill-Istat taħt il-forma ta' kumpens għas-servizzi pubbliċi mogħti lil ċerti impriżi inkarigati bil-ġestjoni ta' servizzi ta' interess ekonomiku ġenerali u li jħassar d-Deċiżjoni 2012/21/UE (ĠU L, 2025/2630, 19.12.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/dec/2025/2630/oj).

(21) Il-mudelli li jħalltu l-akkomodazzjoni affordabbli u soċjali jindirizzaw il-ħtiġijiet ta' grupp fil-mira usa' u jistgħu jimponu kirjiet ogħla minn xi whud mill-inkwilini tagħhom filwaqt li jżommu kirjiet aktar baxxi għall-inkwilini f'sitwazzjonijiet żvantaġġati, u b'hekk jeħtieġu inqas appoġġ pubbliku. Prattiki bħal dawn jiffavorixxu wkoll it-taħlit soċjali kemm fi ħdan żvilupp individwali kif ukoll fil-viċinati. Il-fondi rotanti jiżguraw li r-redditi kollha mill-proġetti tal-akkomodazzjoni jiġu investiti mill-ġdid fl-espansjoni, fil-manutenzjoni jew fir-rinnovazzjonijiet. Għal dan l-għan, u b'mod partikolari f'żoni taħt stress tal-akkomodazzjoni, id-diversifikazzjoni tal-forom ta' akkomodazzjoni taħt il-prezzijiet tas-suq tista' tkun mezz ta' rispons għal varjetà ta' ħtiġijiet mingħajr ma titpoġġa pressjoni addizzjonali fuq il-finanzi pubbliċi.

(22) Madwar l-Unjoni, sehem sinifikanti tal-istokk tal-akkomodazzjoni huwa jew vakanti, użat bħala residenzi mhux primarji, jew għadu mhux okkupat kompletament. Hemm għadd kbir ta' uffiċċji battala, siti abbandunati (art li qabel kienet żviluppata u issa ma tintużax) u siti urbani vojta. Il-ħidma b'bini eżistenti lokalizzat sew spiss teħtieġ kompetenzi u ħiliet speċifiċi u tinvolvi inċertezzi akbar fil-kostijiet meta mqabbla mal-iżvilupp f'żoni ġodda. Minkejja dawn l-isfidi, il-proġetti qed juru l-fattibbiltà finanzjarja, teknika u legali tal-ħidma b'bini eżistenti, u l-benefiċċji soċjali, ekonomiċi u ambjentali assoċjati.

(23) Ir-rinnovazzjoni tal-istokk ta' akkomodazzjoni eżistenti, u b'mod partikolari r-rinnovazzjoni tal-effiċjenza enerġetika tikkontribwixxi għat-titjib tal-affordabbiltà u għas-salvagwardja tad-disponibbiltà ta' akkomodazzjoni sostenibbli u ta' kwalità. Dan tagħmlu billi tindirizza l-isfidi li jirriżultaw mill-kostijiet operatorji għoljin kif ukoll mir-rendiment baxx fl-użu tal-enerġija, il-kumditàlimitata fis-sajf u fix-xitwa u l-vulnerabbiltà klimatika għolja ta' sehem sinifikanti ta' djar.

(24) Ir-rinnovazzjoni, l-għoti ta' skop ġdid, il-modifiki, id-densifikazzjoni, l-estensjonijiet, jew is-subdiviżjonijiet tad-djar xi drabi jistgħu jiġu mxekkla jew imnaqqsa minħabba regoli ta' żonar, kodiċijiet tal-bini inkonsistenti, regoli fiskali mhux favorevoli għal tali proġetti, jew liġijiet dwar is-sjieda konġunta. Madankollu, dan l-istess qafas regolatorju jista' jinċentiva wkoll proġetti bħal dawn meta jitfasslu bir-reqqa. It-tassazzjoni ta' bini battal, meta tkun sostnuta minn definizzjonijiet u metodi ta' detezzjoni ċari, hija eżempju ta' dan, u tgħin biex jiġi attivat bini battal. Il-kodiċijiet tal-bini jistgħu jinkoraġġixxu bini mhux residenzjali ġdid u l-infrastruttura assoċjata, bħall-istrutturi tal-parkeġġ, biex jiġu ddisinjati b'tali mod li jiffaċilitaw l-adattament futur għal skop ġdid fl-akkomodazzjoni. Skemi volontarji, bħat-tpartit tal-fletsijiet jew is-sullokazzjoni għall-istudenti, qed jiġu stabbiliti minn gvernijiet lokali u fornituri tal-akkomodazzjoni affordabbli u soċjali, biex jindirizzaw is-sottookkupazzjoni.

(25) Is-swieq tal-kiri, kemm bil-prezzijiet tas-suq kif ukoll taħthom, mhumiex żviluppati biżżejjed f'xi Stati Membri. Fl-istess ħin, xi miżuri tat-taxxa, bħal Ħelsien mit-Taxxa fuq l-Imgħax Ipotekarju, jiffavorixxu l-okkupazzjoni mis-sid, u jistgħu jgħollu l-prezzijiet tad-djar u jfixklu l-iżvilupp u l-affordabbiltà tas-suq tal-kiri privat.

(26) Il-kombinazzjoni ta' domanda dejjem akbar għall-art — għal użu residenzjali, kummerċjali u terzjarju — flimkien ma' restrizzjonijiet fuq l-użu tagħha, bħal-limitazzjonijiet tad-densità tal-akkomodazzjoni, qed iżżid il-prezzijiet tal-art u tal-akkomodazzjoni madwar l-Unjoni. Il-kontroll tal-art huwa għalhekk kritiku għall-gvernijiet lokali biex ikunu jistgħu jiżguraw disponibbiltà suffiċjenti ta' art li tista' tinbena (inklużi siti abbandunati), jidderieġu l-iżvilupp tal-bliet tagħhom lejn l-għanijiet tal-ippjanar tagħhom, bħall-akkomodazzjoni soċjali u affordabbli, u prezzijiet moderati tal-art. Is-sjieda tal-art pubblika tista' tikkontribwixxi għat-tnaqqis tar-riskji u għat-tħaffif tal-iskedi ta' żmien tal-proġetti.

(27) L-għodod tal-politika tal-art jippermettu lill-awtoritajiet pubbliċi jakkwistaw, jimmaniġġjaw, jittrasformaw u jagħmlu disponibbli art u bini kemm għall-iżviluppaturi kif ukoll għall-fornituri tad-djar privati u pubbliċi. Għodod, bħal imposti u imposti tal-infrastruttura, obbligi tal-iżviluppatur jew imposti għad-drittijiet tal-iżvilupp, jippermettu lill-awtoritajiet jiffinanzjaw infrastruttura relatata mad-djar. L-awtoritajiet jistgħu jużaw dawn l-għodod ta' politika direttament, jew permezz ta' aġenziji tal-art pubbliċi ddedikati, banek tal-art jew korporazzjonijiet tal-iżvilupp, li għandhom għarfien espert u kapaċità finanzjarja speċifiċi jew f'kollaborazzjoni ma' sidien tal-art pubbliċi kbar bħal sptarijiet jew universitajiet.

(28) It-tnaqqis taż-żmien għall-ħruġ tal-permessi u tal-inċertezza għandhom impatt pożittiv fuq il-provvista u l-kost tal-akkomodazzjoni. Id-diġitalizzazzjoni, il-punti uniċi ta' servizz, il-proċeduri rapidi, il-laqgħat ta' qabel l-applikazzjoni u l-perjodi ta' żmien obbligatorji għall-permessi wrew li huma effiċjenti f'xi każijiet fit-tnaqqis taż-żmien għall-ħruġ tal-permessi minn snin għal xhur jew saħansitra ġimgħat. Adozzjoni usa' tal-Immudellar tal-Informazzjoni dwar il-Bini, b'mod partikolari għall-ħruġ tal-permessi, tista' tiffaċilita l-użu ta' rappreżentazzjoni diġitali kondiviża ta' assi tal-bini fil-proċessi tad-disinn, tal-kostruzzjoni u tal-operat, filwaqt li tipprovdi bażi affidabbli għad-deċiżjonijiet.

(29) Ir-regoli attwali tal-Unjoni dwar l-akkwist pubbliku, b'mod partikolari d-Direttiva 2014/24/UE tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill ([6]), jipprovdu flessibbiltà għall-akkwist rapidu u għall-għoti ta' offerti filwaqt li jitqiesu l-kwalità, l-innovazzjoni u s-sostenibbiltà. Il-ftehimiet qafas, speċjalment bil-ftuħ mill-ġdid tal-kompetizzjoni, jistgħu jaċċelleraw l-akkwist tal-akkomodazzjoni. Ix-xerrejja pubbliċi jistgħu jagħżlu wkoll bejn mudelli ta' kuntratturi ġenerali u t-tqassim f'lottijiet. Dan tal-aħħar jiffaċilita l-parteċipazzjoni diretta ta' intrapriżi żgħar u ta' daqs medju. Il-mudelli ta' kuntratturi ġenerali jiffaċilitaw l-akkwist ta' akkomodazzjoni prefabbrikata. Il-permess ta' mudelli differenti ta' akkwist jippromwovi metodi innovattivi ta' kostruzzjoni, kosteffettività u sostenibbiltà. Barra minn hekk, il-bejgħ mill-ġdid ta' art u bini mhuwiex soġġett għar-regoli tal-akkwist pubbliku. Billi jisfruttaw dawn il-flessibbiltajiet, l-awtoritajiet jistgħu jaċċelleraw it-twassil ta' akkomodazzjoni affordabbli.

(30) Il-metodi moderni tal-kostruzzjoni, inkluż għar-rinnovazzjonijiet, għall-adattament għal skop differenti u għall-estensjonijiet, għandhom il-potenzjal li jnaqqsu l-kostijiet, l-iskart tal-kostruzzjoni, l-emissjonijiet tal-karbonju, il-ħinijiet tal-kostruzzjoni u d-disturbi speċjalment jekk jintużaw fuq skala kbira fis-suq intern kollu. Tali metodi huma innovattivi u għandhom it-tendenza li jkunu aktar sostenibbli, pereżempju billi jużaw approċċi off-site, modulari u prefabbrikati, u jużaw materjali dekarbonizzati u b'bażi bijoloġika miksuba b'mod sostenibbli. Dawn jistgħu jippromwovu wkoll approċċ tal-karbonju tul il-ħajja kollha għall-kostruzzjoni tal-akkomodazzjoni u jtejbu l-kwalità, u b'hekk iwasslu benefiċċji soċjali, ekonomiċi u ambjentali.

(31) L-akkomodazzjoni affordabbli u soċjali, kif ukoll l-akkomodazzjoni tal-istudenti, jistgħu jipprovdu domanda suffiċjenti u prevedibbli għal metodi moderni ta' kostruzzjoni biex jingħelbu l-kostijiet kapitali għoljin bil-quddiem u r-riskji assoċjati, u biex jinkisbu l-benefiċċji tal-ekonomiji ta' skala. Xi Stati Membri jirrikjedu li l-forniturі tagħhom jipprovdu perċentwal minimu tal-unitajiet ta' akkomodazzjoni tagħhom bl-użu ta' dawn il-metodi.

(32) L-adozzjoni mifruxa ta' metodi moderni ta' kostruzzjoni teħtieġ l-aġġornament ta' għadd kbir ta' kodiċijiet tal-bini u l-iżvilupp ta' standards Ewropej armonizzati. Dawn se jkollhom bżonn jinkorporaw approċċi modulari u prefabbrikati u jnaqqsu d-differenzi fir-rekwiżiti tekniċi bejn il-kodiċijiet tal-bini fis-suq intern kollu u anke f'xi Stati Membri. F'dan il-kuntest, l-Eurocodes influwenzaw b'mod sinifikanti l-metodi moderni tal-kostruzzjoni billi pprovdew approċċ standardizzat għad-disinn, il-kostruzzjoni u l-ittestjar.

(33) Huma meħtieġa EUR 150 biljun addizzjonali fis-sena minbarra l-finanzjament pubbliku attwali u l-investimenti privati biex jiġu ssodisfati l-ħtiġijiet tal-akkomodazzjoni matul l-għaxar snin li ġejjin. L-Unjoni qed tappoġġa dan l-objettiv billi diġà qed timmobilizza mill-inqas EUR 47,7 biljun lejn investimenti relatati mal-akkomodazzjoni taħt il-qafas finanzjarju pluriennali attwali permezz ta' fondi tal-politika ta' koeżjoni, InvestEU, LIFE, il-programm tas-suq uniku u Orizzont Ewropa, kif ukoll permezz tan-NextGenerationEU. Il-flessibbiltajiet u l-inċentivi għar-riprogrammazzjoni tal-fondi tal-politika ta' koeżjoni lejn akkomodazzjoni affordabbli u sostenibbli introdotti taħt ir-rieżami ta' nofs it-terminu tal-politika ta' koeżjoni wasslu biex sal-lum ġew proposti investimenti addizzjonali ta' EUR 4,7 biljun, bl-Istati Membri u r-reġjuni mħeġġa jkomplu r-riprogrammazzjoni lejn l-akkomodazzjoni, flimkien ma' prijoritajiet strateġiċi oħra tal-UE, sa tmiem il-perjodu ta' programmazzjoni, f'konformità mal-ħtiġijiet tagħhom. Il-Fond Soċjali għall-Klima se jikkontribwixxi wkoll għat-titjib tal-istokk ta' akkomodazzjoni eżistenti.

(34) Possibbiltajiet ġodda ta' finanzjament għall-investimenti fil-provvista tal-akkomodazzjoni se jiġu żblukkati fil-qafas finanzjarju pluriennali li jmiss (2028–2034).

(35) Madwar l-Unjoni, il-finanzjament pubbliku għall-forniturі tal-akkomodazzjoni affordabbli u soċjali huwa pprovdut permezz ta' diversi strumenti bħal għotjiet, self aġevolanti, ekwità jew garanziji iżda huwa pprovdut ukoll permezz ta' strumenti mhux finanzjarji bħal aċċess orħos għall-art. Dawn l-istrumenti differenti jistgħu jitħalltu b'mod effettiv biex jgħinu fl-ingranaġġ tal-finanzjament privat. Xi Stati Membri implimentaw skemi ta' finanzjament b'suċċess li jimmobilizzaw it-tfaddil tal-unitajiet domestiċi. Dan kien jinvolvi l-użu ta' kontijiet tat-tfaddil regolati biex jiġi pprovdut self fit-tul lil forniturі tal-akkomodazzjoni affordabbli u soċjali jew l-għoti ta' appoġġ pubbliku għall-investiment bl-imnut f'forniturі tal-akkomodazzjoni mingħajr skop ta' qligħ jew bi profitt limitat, fi ħdan strateġija tal-investiment diversifikata.

([6]) Id-Direttiva 2014/24/UE tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tas-26 ta' Frar 2014 dwar l-akkwist pubbliku u li tħassar id-Direttiva 2004/18/KE (ĠU L 94, 28.3.2014, p. 65, ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2014/24/oj).

(36) Xi banek u istituzzjonijiet promozzjonali nazzjonali u reġjonali qed jappoġġaw lill-gvernijiet lokali u lill-fornituri tal-akkomodazzjoni affordabbli u soċjali b'self konċessjonali fit-tul ħafna għall-akkwist tal-art u tal-bini. Dan jista' jifrex il-kostijiet tal-akkwist maż-żmien u jsaħħaħ il-vijabbiltà finanzjarja tal-proġetti, b'benefiċċji sinifikanti għall-iżvilupp mill-ġdid ta' siti abbandunati.

(37) Il-pjattaforma ta' investiment pan-Ewropea għal akkomodazzjoni affordabbli u sostenibbli tappoġġa l-kollaborazzjoni bejn l-awtoritajiet pubbliċi u l-investituri privati biex jinġabru flimkien ir-riżorsi u jiżdied l-investiment fil-provvista tal-akkomodazzjoni madwar l-Unjoni. Tipprovdi aċċess dirett għal informazzjoni dwar il-fondi u l-opportunitajiet ta' finanzjament, l-aħjar prattiki, studji tal-każijiet, u approċċi innovattivi madwar l-Istati Membri. Tgħin biex jiġu żviluppati mudelli ta' fondi u finanzjament skalabbli u innovattivi u se tippromwovi l-aggregazzjoni tal-proġetti permezz ta' portal diġitali, grupp ta' esperti, u ċentri ta' finanzjament nazzjonali volontarji.

(38) Il-miżuri mressqa f'din ir-Rakkomandazzjoni huma mfassla biex jibbenefikaw lill-iżviluppaturi u lill-fornituri privati, kooperattivi u pubbliċi fuq termini ugwali, mingħajr aċċess preferenzjali li jista' jfixkel il-kompetizzjoni bejniethom,

ADOTTAT DIN IR-RAKKOMANDAZZJONI:

1. SUĠĠETT

1. B'rispett sħiħ tas-sussidjarjetà, din ir-Rakkomandazzjoni tistabbilixxi gwida bbażata fuq evidenza u prattiki tajbin madwar l-Unjoni għall-awtoritajiet kompetenti tal-Istati Membri biex jindirizzaw l-isfidi tal-affordabbiltà tal-akkomodazzjoni f'żoni taħt stress tal-akkomodazzjoni, jew li jinsabu f'riskju li jesperjenzaw stress tal-akkomodazzjoni, billi tippromwovi risponsi bbażati fuq il-post biex tiżdied il-provvista tal-akkomodazzjoni, b'enfasi fuq l-akkomodazzjoni taħt il-prezzijiet tas-suq.

2. PJANIJIET TA' AĊĊELLERAZZJONI TAL-AKKOMODAZZJONI

2. Fiż-żoni taħt stress tal-akkomodazzjoni u madwarhom, l-awtoritajiet kompetenti huma mħeġġa jfasslu u jimplimentaw pjan ta' aċċellerazzjoni tal-akkomodazzjoni, imfassal għall-kundizzjonijiet tal-akkomodazzjoni lokali u reġjonali, jew jintegraw l-aspetti rilevanti elenkati f'dan l-Artikolu fil-pjanijiet eżistenti, sabiex tingħata spinta lill-provvista tal-akkomodazzjoni b'enfasi partikolari fuq l-akkomodazzjoni taħt il-prezzijiet tas-suq.

3. Pjan ta' aċċellerazzjoni tal-akkomodazzjoni għandu:

   (a) jindirizza r-rakkomandazzjonijiet speċifiċi stabbiliti fil-punti 3 sa 7 għall-benefiċċju kemm tal-fornituri tal-akkomodazzjoni privati kif ukoll ta' dawk pubbliċi;

   (b) ikun ibbażat fuq data rilevanti u jqis in-nuqqasijiet ta' akkomodazzjoni lokali u d-disparitajiet territorjali fil-provvista tal-akkomodazzjoni, inkluż għall-akkomodazzjoni taħt il-prezzijiet tas-suq u l-akkomodazzjoni għaż-żgħażagħ, inklużi l-istudenti u l-apprendisti;

   (c) ikopri mhux biss iż-żona taħt stress tal-akkomodazzjoni iżda wkoll iż-żoni tal-ivvjaġġar lejn ix-xogħol u lura u ż-żoni urbani funzjonali, fejn rilevanti, biex jinkludi akkomodazzjoni mhux użata biżżejjed li tista' ssir aktar vijabbli u attraenti permezz ta' investimenti fit-trasport sostenibbli u aċċessibbli, li jgħinu biex tittaffa l-pressjoni fuq iż-żona taħt stress tal-akkomodazzjoni;

   (d) jiżgura sinerġiji u koordinazzjoni ma' politiki u strateġiji oħra, bħal dwar l-indirizzar tal-esklużjoni mill-akkomodazzjoni, il-kostruzzjoni u l-ippjanar urban, il-finanzjament, it-turiżmu sostenibbli, it-trasport, u s-servizzi essenzjali, ir-reżiljenza klimatika u ambjentali u s-saħħa, inkluż kriterji adattivi u xenarji klimatiċi b'attenzjoni partikolari għar-reżiljenza għas-sħana u l-ħtiġijiet futuri tat-tkessiħ, u ma' politiki ta' rinnovazzjoni tal-enerġija fil-livell lokali u nazzjonali;

   (e) ikun appoġġat minn riżorsi finanzjarji u umani suffiċjenti.

4. L-awtoritajiet kompetenti għandhom jaħdmu mill-qrib mal-livelli rilevanti ta' governanza u mal-partijiet ikkonċernati, inklużi l-fornituri tal-akkomodazzjoni pubblika u privata u ċ-ċittadini, fit-tfassil, l-approvazzjoni, l-implimentazzjoni u l-monitoraġġ tal-pjan ta' aċċellerazzjoni tal-akkomodazzjoni.

3. **L-AĊĊELLERAZZJONI TAL-KOSTRUZZJONI U TAR-RINNOVAZZJONI PERMEZZ TA' PERMESSI, AKKWIST U METODI MODERNI TAL-KOSTRUZZJONI**

5. F'żoni taħt stress tal-akkomodazzjoni, l-awtoritajiet kompetenti għandhom:

   (a) jagħtu prijorità lill-proċessi ta' approvazzjoni għal akkomodazzjoni affordabbli u soċjali;

   (b) jipprijoritizzaw il-proċessi ta' approvazzjoni għar-rinnovazzjonijiet b'mod partikolari għat-titjib tar-rendiment fl-użu tal-enerġija, il-modifiki, l-estensjoni u l-adattament għal skop ġdid tal-bini eżistenti lejn l-użu residenzjali, u għas-subdiviżjonijiet, inkluż billi jippermettu devjazzjonijiet mir-regoli lokali dwar iż-żonar meta jikkonforma mal-istandards sostantivi, il-kwalità u s-sostenibbiltà tal-bini u l-viċinati;

   (c) jaħdmu biex jistabbilixxxu skadenzi għall-ipproċessar tad-deċiżjonijiet dwar il-permessi filwaqt li jqisu l-kapaċità amministrattiva lokali u l-kumplessità tal-proġett, bl-infurzar ta' perjodi ta' żmien ta' 60 jum għall-għoti tal-permessi fejn rilevanti kif ukoll l-approvazzjoni taċita, fejn xieraq, għal ċerti passi tal-għoti tal-permessi;

   (d) irawmu kultura ta' konsultazzjoni u kooperazzjoni trasparenti bejn l-awtoritajiet tal-ħruġ tal-permessi u l-iżviluppaturi tal-akkomodazzjoni biex jitqassru l-perjodi ta' żmien għall-ħruġ tal-permessi, u tiġi limitata l-inċertezza matul il-proċedura tal-ħruġ tal-permessi;

   (e) jistabbilixxu sistemi ta' permessi diġitali interoperabbli b'introduzzjoni gradwali ta' flussi tax-xogħol ibbażati fuq l-immudellar tal-Informazzjoni dwar il-Bini;

   (f) jaħdmu lejn l-istabbiliment ta' rekwiżiti għall-għoti tal-permessi f'formati strutturati b'mod diġitali, interoperabbli u li jinqraw mill-magni, filwaqt li jipprijoritizzaw dawk l-oqsma li huma definiti b'mod ċar u li jistgħu jitkejlu;

   (g) jistabbilixxu l-OpenBIM bħala format ta' sottomissjoni rikonoxxut legalment u jippromwovu l-iżvilupp ta' rekwiżiti tad-data komuni interoperabbli u libreriji tar-regoli kondiviżi f'forma li tinqara mill-magni fil-ġuriżdizzjonijiet nazzjonali kollha;

   (h) jintroduċu jew japplikaw proċeduri ta' riżoluzzjoni tat-tilwim aktar rapidi u simplifikati, pereżempju, billi japplikaw, fejn ikun legalment fattibbli, restrizzjonijiet permanenti u limiti ta' żmien għal rieżami ġudizzjarju tad-deċiżjonijiet.

6. L-awtoritajiet kontraenti u l-entitajiet responsabbli għall-forniment tal-akkomodazzjoni jenħtieġ li jiżguraw li l-proġetti ta' kostruzzjoni tagħhom jużaw il-flessibbiltajiet fil-qafas tal-akkwisti pubbliċi tal-Unjoni għal forniment rapidu ta' akkomodazzjoni ta' kwalità, billi

   (a) jeżiġu jew jippermettu prodotti innovattivi u metodi ta' bini innovattivi bħall-prefabbrikazzjoni u l-kostruzzjoni mhux fuq il-post (off-site);

   (b) għall-akkwisti pubbliċi jużaw metodi bħal kuntratti qafas u akkwist konġunt;

   (c) jużaw proċeduri aċċellerati;

   (d) jużaw kompetizzjonijiet arkitettoniċi u konsultazzjonijiet tas-suq matul it-tħejjija tal-proġetti biex l-awtoritajiet kontraenti jiġu infurmati dwar il-kapaċitajiet tas-suq u kif jistgħu jiġu sfruttati għal akkwist aktar rapidu.

7. L-awtoritajiet kompetenti għandhom:

   (a) jappoġġaw l-akkwist ta' unitajiet ta' akkomodazzjoni mibnija jew rinnovati bl-użu ta' metodi moderni ta' kostruzzjoni mill-forniturі tal-akkomodazzjoni, inkluż, fejn rilevanti, billi jistabbilixxu miri;

   (b) jappoġġaw l-iżvilupp ta' standards Ewropej armonizzati għal prodotti għall-bini sostenibbli off-site u sistemi modulari skont ir-Regolament (UE) 2024/3110 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill [7] u jemendaw il-kodiċijiet tal-bini biex jiżguraw konverġenza akbar tar-rekwiżiti tekniċi fis-suq intern kollu biex tippermetti l-użu akbar u l-forniment transfruntier ta' metodi moderni tal-kostruzzjoni;

   (c) jippromwovu l-iskambju tal-aħjar prattiki, f'kuntesti nazzjonali, reġjonali u lokali, jappoġġaw approċċi bbażati fuq il-prestazzjoni u jagħmlu użu usa' tal-Eurocodes fejn xieraq;

[7] Ir-Regolament (UE) 2024/3110 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tas-27 ta' Novembru 2024 li jistabbilixxi regoli armonizzati għall-kummerċjalizzazzjoni ta' prodotti għall-bini u li jħassar ir-Regolament (UE) Nru 305/2011 (ĠU L, 2024/3110, 18.12.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2024/3110/oj).

(d) jappoġġaw l-iżvilupp ta' proġetti ta' dimostrazzjoni bbażati lokalment b'metodi moderni ta' kostruzzjoni biex jintwerew it-teknoloġiji sostenibbli innovattivi, tinbena l-fiduċja fost l-investituri u l-awtoritajiet pubbliċi, u jiġu ffaċilitati t-taħriġ u l-kondiviżjoni tal-għarfien.

8. L-awtoritajiet kompetenti għandhom:

(a) jippromwovu t-titjib tal-ħiliet u t-taħriġ mill-ġdid fis-settur tal-kostruzzjoni b'mod partikolari għar-rinnovazzjoni u l-adattament għal skop differenti, il-metodi moderni tal-kostruzzjoni, l-akkwist u l-assemblaġġ tal-art, u l-ħiliet diġitali, inkluż billi jinvolvu ruħhom f'inizjattivi rilevanti tal-Unjoni f'dawn l-oqsma;

(b) jiżguraw kapaċità amministrattiva sufiċjenti, b'mod partikolari fil-livell lokali u reġjonali, inkluż billi jiddedikaw riżorsi għall-funzjonijiet tal-ippjanar urban u tal-permessi, bħal valutazzjonijiet tas-sikurezza u ambjentali, jappoġġaw it-titjib tal-ħiliet diġitali, u joffru soluzzjonijiet ċentralizzati għal awtoritajiet iżgħar;

(c) jiffaċilitaw il-forniment transfruntier ta' servizzi ta' rinnovazzjoni u kostruzzjoni, inkluż permezz tar-rikonoxximent reċiproku tal-kwalifiki u rekwiżiti amministrattivi simplifikati għall-intrapriżi tal-kostruzzjoni żgħar u ta' daqs medju li joperaw bejn il-fruntieri tal-Unjoni.

4. ŻIEDA FIL-PROVVISTA TAL-AKKOMODAZZJONI TAĦT IL-PREZZIJIET TAS-SUQ

9. Fiż-żoni taħt stress tal-akkomodazzjoni u madwarhom, l-awtoritajiet kompetenti għandhom jieħdu l-miżuri kollha meħtieġa biex iżidu l-provvista tal-akkomodazzjoni taħt il-prezz tas-suq bħala sehem mill-istokk tal-akkomodazzjoni, b'mod partikolari permezz ta':

(a) ir-rikonoxximent legali ta' fornituri pubbliċi u privati differenti ta' akkomodazzjoni affordabbli u soċjali, u l-użu sħiħ tad-Deċiżjoni (UE) 2025/2630 biex tappoġġahom;

(b) l-istabbiliment ta' miri fil-livell lokali għall-akkomodazzjoni taħt il-prezzijiet tas-suq, bħala sehem mill-istokk tal-akkomodazzjoni, biex jiġu ssodisfati l-ħtiġijiet identifikati, tinkiseb taħlita soċjali u tiġi evitata s-segregazzjoni spazjali;

(c) l-implimentazzjoni ta' miżuri xierqa lokalment bħaż-żonar inklużiv, irqajja' tal-art iddedikati jew bonusijiet tad-densità fir-regoli taż-żonar lokali tagħhom biex jintlaħqu l-miri għall-akkomodazzjoni taħt il-prezzijiet tas-suq;

(d) meta din l-akkomodazzjoni tkun ġiet jew tkun se tiġi ssussidjata mir-riżorsi pubbliċi, inkluż fi ħdan servizzi ta' interess ekonomiku ġenerali, id-dejjinjar tal-akkomodazzjoni għal dak l-għan għal perjodu twil biżżejjed, li jissodisfa mill-inqas il-minimu ta' 20 sena fejn meħtieġ mid-Deċiżjoni (UE) 2025/2630, biex jiġu indirizzati l-isfidi tal-affordabbiltà taż-żona;

(e) il-ħolqien ta' mudelli innovattivi għall-akkomodazzjoni taħt il-prezzijiet tas-suq f'żoni taħt stress tal-akkomodazzjoni, pereżempju mudelli lokatizji pubbliċi fit-tul li fihom l-awtoritajiet kompetenti jżommu s-sjieda tal-art filwaqt li l-fornituri tal-akkomodazzjoni affordabbli u soċjali jiffinanzjaw, jibnu u jimmaniġġjaw l-akkomodazzjoni; jew it-tkabbir tal-gruppi fil-mira biex jiġu kkombinati livelli differenti ta' kera u titnaqqas il-ħtieġa għal finanzjament pubbliku.

10. L-awtoritajiet kompetenti għandhom, fejn xieraq, ifasslu miżuri meħuda biex jagħtu effett lis-subpunt 9 ta' din ir-Rakkomandazzjoni b'mod li jikkomplementa, u jsaħħaħ b'mod reċiproku, l-oqfsa strateġiċi għall-ġlieda kontra l-esklużjoni mill-akkomodazzjoni implimentati fil-qafas tar-Rakkomandazzjoni tal-Kunsill futura dwar il-ġlieda kontra l-esklużjoni mill-akkomodazzjoni.

5. UŻU U ADATTAMENT AĦJAR TAL-ISTOKK TAL-BINI EŻISTENTI

11. Fiż-żoni taħt stress tal-akkomodazzjoni u madwarhom, l-awtoritajiet kompetenti għandhom janalizzaw, u jekk ikun meħtieġ, jirrevedu:

(a) il-kodiċijiet tal-bini, l-istandards u l-politiki dwar l-użu tal-art u ż-żonar biex jippermettu, jiffaċilitaw u jinċentivaw ir-rinnovazzjonijiet, it-titjib fir-rendiment fl-użu tal-enerġija, il-modifiki, l-adattament għal skop differenti, id-densifikazzjoni, inklużi l-estensjonijiet, u s-subdiviżjonijiet tal-abitazzjonijiet, filwaqt li jiżguraw is-sikurezza, il-kwalità, l-aċċessibbiltà u s-sostenibbiltà tal-bini u tal-viċinati;

(b) is-sistemi tat-taxxa u l-liġijiet tal-kiri bil-ħsieb li jsir użu aħjar mill-istokk tal-bini eżistenti, pereżempju billi jiġi inċentivat l-użu residenzjali fit-tul ta' bini vakanti f'żoni taħt stress tal-akkomodazzjoni;

(c) il-liġijiet dwar is-sjieda konġunta biex jiġi ffaċilitat it-teħid tad-deċiżjonijiet għar-rinnovazzjonijiet, l-adattament għal skop differenti, l-estensjonijiet jew il-bidla fl-użu għall-akkomodazzjoni.

12. Meta s-suq tal-kiri jkun sottożviluppat, jenħtieġ li l-awtoritajiet kompetenti jinkoraġġixxu l-kiri privat b'rata tas-suq u l-iżvilupp ta' bini għall-kiri, b'salvagwardji xierqa, pereżempju, permezz ta':

(a) it-tnaqqis tad-distorsjonijiet tat-taxxa bejn l-akkomodazzjoni okkupata mis-sid u dik għall-kiri

(b) l-iżvilupp ta' mudelli lokatizji pubbliċi li fihom l-awtoritajiet kompetenti jżommu s-sjieda tal-art filwaqt li l-operaturi tal-akkomodazzjoni jiffinanzjaw, jibnu u jimmaniġġjaw l-akkomodazzjoni.

13. Sabiex jirrispondu għall-ħtiġijiet tal-akkomodazzjoni li qed jevolvu, jenħtieġ li l-awtoritajiet kompetenti:

(a) jiżguraw li l-liġi tal-kiri u tat-taxxa tiffaċilita l-kiri ta' kmamar, b'mod partikolari għaż-żgħażagħ, l-aktar l-istudenti u l-apprendisti;

(b) jappoġġaw skemi volontarji ta' daqs adegwat għall-bżonnijiet, kemm fl-akkomodazzjoni privata kif ukoll fl-akkomodazzjoni affordabbli u soċjali permezz ta' kollaborazzjoni mal-fornituri.

6. INVESTIMENT FL-ART U FIL-BINI

14. F'żoni taħt stress tal-akkomodazzjoni, l-awtoritajiet kompetenti għandhom joħolqu l-għodod meħtieġa u jiddedikaw ir-riżorsi u l-kapaċità amministrattiva meħtieġa biex jinvestu fl-art u fil-bini għall-akkomodazzjoni, u b'mod partikolari l-akkomodazzjoni taħt il-prezzijiet tas-suq.

(a) Tali għodod jistgħu jippermettu, meta jkun xieraq lokalment jew meħtieġ għal proġett partikolari:

(1) l-akkwist ta' art u bini privati, jew proprjetà ta' korpi pubbliċi oħra, adattati għall-iżvilupp tal-akkomodazzjoni;

(2) l-aġġustament mill-ġdid u l-assemblaġġ mill-ġdid tal-art u l-bini, inkluż permezz ta' proċeduri nnegozjati;

(3) is-separazzjoni tal-proprjetà tal-art u tal-bini, f'konformità mal-punt 14 (c);

(4) ir-restrizzjonijiet fuq il-bejgħ mill-ġdid, inkluż permezz ta' klawżoli ta' limitazzjoni fuq il-qligħ kapitali, jew xiri lura obbligatorju;

(5) il-kontribuzzjoni tal-fornituri għall-kostijiet tal-infrastruttura relatata mal-akkomodazzjoni mġarrba mill-awtorità kompetenti.

(b) L-awtoritajiet kompetenti jistgħu joħolqu aġenziji tal-art pubblika, banek tal-art jew korporazzjonijiet tal-iżvilupp, u jaħdmu fuq bażi volontarja u nnegozjata ma' sidien tal-art pubbliċi oħra, biex iwettqu l-akkwiżizzjonijiet meħtieġa, ir-rimedju ambjentali jew l-adattament għal skop differenti, u r-rilaxx tal-art;

(c) Meta l-awtoritajiet kompetenti jagħmlu disponibbli għall-iżviluppaturi tal-akkomodazzjoni, jew għall-fornituri tal-akkomodazzjoni, l-art u l-bini li jkunu s-s-sidien tagħhom, għandhom iżommu s-sjieda permezz ta' għodod bħal lokazzjonijiet fit-tul tal-art u tal-bini, jew is-separazzjoni tas-sjieda tal-art u tal-bini.

15. Fil-qafas stabbilit mid-Deċiżjoni (UE) 2025/2630, l-awtoritajiet kompetenti għandhom jikkunsidraw il-provvista tal-art, permezz ta' lokazzjoni jew bejgħ mill-ġdid, bħala mezz ta' appoġġ għall-fornituri tal-akkomodazzjoni affordabbli u soċjali.

7. MOBILIZZAZZJONI TA' FONDI U FINANZJAMENT

16. L-awtoritajiet kompetenti għandhom jimmobilizzaw l-investimenti pubbliċi u privati għall-provvista ta' akkomodazzjoni f'żoni taħt stress ta' akkomodazzjoni u madwarhom, b'mod partikolari għal akkomodazzjoni taħt ir-rati tas-suq u akkomodazzjoni affordabbli għall-istudenti u l-apprendisti, inkluż permezz ta':

(a) l-istabbiliment jew il-koordinazzjoni ma' ċentri nazzjonali fi ħdan il-pjattaforma ta' investiment pan-Ewropea għal akkomodazzjoni affordabbli u sostenibbli biex jiġu appoġġati l-iżvilupp, il-fondi u l-finanzjament ta' pipelines ta' investiment identifikati lokalment, b'mod partikolari akkomodazzjoni taħt il-prezzijiet tas-suq u akkomodazzjoni affordabbli għall-istudenti u l-apprendisti inkluż billi tiġi pprovduta assistenza teknika u tiġi appoġġata l-aggregazzjoni;

(b) l-użu sħiħ tal-firxa wiesgħa ta' strumenti ta' finanzjament tal-Unjoni disponibbli, taħt il-qafas finanzjarju pluriennali attwali u futur u l-fond soċjali għall-klima, inkluż permezz ta' finanzjament pubbliku-privat imħallat bħall-għażliet deskritti fil-mudell tal-istrument finanzjarju għal akkomodazzjoni affordabbli ([8]) u għodod għat-tneħħija tar-riskji biex jiġi attirat kapital pubbliku u privat addizzjonali;

(c) l-esplorazzjoni tal-istabbiliment ta' fondi rotanti, li jirrikjedu l-investiment mill-ġdid obbligatorju tal-profitti kollha fil-forniment tas-servizz ikkonċernat, għal forniturі tal-akkomodazzjoni affordabbli u soċjali, kif ukoll aġenziji tal-art pubblika, banek tal-art u korporazzjonijiet tal-iżvilupp;

(d) l-attrazzjoni u l-espansjoni tal-investimenti privati għal forniturі tal-akkomodazzjoni affordabbli u soċjali, inkluż permezz ta' sħubijiet pubbliċi-privati, strutturi ta' koinvestiment, proġetti strutturati madwar akkomodazzjoni soċjali mħallta, affordabbli u bi prezz tas-suq;

(e) l-iżvilupp ta' strumenti ta' finanzjament speċifiċi, bħall-ekwità u d-dejn fit-tul ħafna, għall-għoti ta' skop ġdid lil siti abbandunati jew l-akkwist ta' art u bini biex tiġi estiża l-akkomodazzjoni taħt il-prezzijiet tas-suq, inkluż billi wieħed jibbaża fuq banek u istituzzjonijiet promozzjonali nazzjonali u reġjonali, il-Bank ta' Żvilupp tal-Kunsill tal-Ewropa, il-Bank Ewropew għar-Rikostruzzjoni u l-Iżvilupp u l-Grupp tal-Bank Ewropew tal-Investiment biex dawn jiġu żviluppati;

(f) l-iżvilupp ta' strumenti ta' finanzjament speċifiċi għal proġetti ta' rinnovazzjoni, adattament għal skop ġdid, modifiki u suddiviżjoni mwettqa minn operaturi privati, kooperattivi, kumpaniji tal-kostruzzjoni u intraprizi żgħar u ta' daqs medju; inkluż billi jiddependu fuq banek u istituzzjonijiet promozzjonali nazzjonali u reġjonali, il-Bank ta' Żvilupp tal-Kunsill tal-Ewropa, il-Bank Ewropew għar-Rikostruzzjoni u l-Iżvilupp u l-Grupp tal-Bank Ewropew tal-Investiment biex jipprovdu dan il-finanzjament.

Magħmul fi Brussell, id-9 ta' Settembru 2026.

Għall-Kummissjoni
Dan JØRGENSEN
Membru tal-Kummissjoni

([8]) Il-Kummissjoni Ewropea, SWD(2025) 78.