

## Stanovanjska politika v luči obrisov koalicijske pogodbe

Sašo Rink, direktor JSSMOL

Dejstvo, da je stanje na področju stanovanjske preskrbe državljanov že dalj časa razmeroma kaotično, je že dolgo znano. Na načelni ravni, pod kar štejem programske usmeritve posameznih političnih strank v prejšnjem mandatu in v Državnem zboru sprejeto Resolucijo o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (ReNSP 15–25), pa tudi, kar vsekakor ni nepomembno, spremembo poslovne politike Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, je bil storjen korak k ureditvi razmer. Kot vedno pa je za sprejetje ključnih zakonodajnih sprememb, ki bi odpravile največji del anomalij, s katerimi se srečujemo na stanovanjskem področju, zmanjkalo političnega poguma. Volja namreč, spet na tako prikladni načelni ravni, je obstajala.

Glede na dejstvo, da se v obrisih koalicijske pogodbe, ki je pricurjela v javnost, omenja vrsta ukrepov na stanovanjskem področju, s katerimi bo omogočeno bolj sistemsko in koherentno vodenje stanovanjske politike in večino vsebuje že omenjena ReNSP 15–25, lahko le upamo, da se bo nova vlada, ko bo seveda sestavljena, v najkrajšem možnem času resno lotila dela. Pri tem moramo poudariti, da je treba za realizacijo večine zadanih ciljev seveda zagotoviti v koalicijski pogodbi naveden stalen in sistemski vir financiranja stanovanjske preskrbe, sredstva državnega proračuna, namenjena stanovanjski politiki, pa povečati na evropsko primerljivo raven, kar v Združenju stanovanjskih skladov pri Zbornici za poslovanje z nepremičninami GZS pozdravljamo, vsekakor pa mora ta ukrep spremljati tudi ustrezna najemninska in davčna politika.

Sedanji sistem neprofitnih najemnin veliko deležnikov, ki so »ujeti« vanj, sili v oblikovanje parcialnih najemninskih politik, odvisnih od vsakokratne politične ali poslovne strukture, ki jo usmerja. Gradnja neprofitnih najemnih stanovanj občin in javnih skladov je tako že dalj časa prej izjema kot pravilo, kar je glede na finančno vzdržnost tovrstnih gradenj in stanje občinskih proračunov skoraj razumljivo, odpravljanje primanjkljajev najemnih stanovanjskih enot pa glede na posamezne lokalne skupnosti nekoherentno.

Ko je govor o spremembi najemninske politike, ki jo nujno spremlja nepriljubljen dvig najemnin, se pogosto pozablja, da je bila v načelu tudi neprofitna najemnina ob uvedbi stroškovno opredeljena oziroma kalkulirana. Njena zdajšnja podcenjenost je posledica uzakonjenega nominalizma pri njenem izračunu, pri čemer je izpuščen vsakršen revalorizacijski faktor. Neprofitne najemnine se torej niso spremenile vse od sprejema stanovanjskega zakona leta 2003, v tem trenutku pa glede na rast inflacije še zdaleč ne pokrijejo vseh stroškov gradnje in vzdrževanja stanovanjskih enot. Uvedba stroškovne najemnine in stanovanjskega dodatka, ukrepa, predvidena v ReNSP 15–25, sta torej z manjšimi odstopanji zgolj uskladitev najemnine in socialnih transferjev na realno raven. Seveda vsi deležniki ob tem opozarjamo, da se položaj in obremenitev najšibkejših ob spremembi ne bi smela spremeniti, zaradi česar njuna uvedba tudi za zakonodajalca ne bi smela biti večja težava.

Večina ukrepov naj bi bila implementirana s sprejetjem novega stanovanjskega zakona, ki ga je v znatnem delu pripravila že odhajajoča vlada, vsebuje pa kup določb, katerih usklajevanje bo po vsej verjetnosti zahtevalo več časa. Glede na pomembnost nekaterih ukrepov in akutno stanje, s katerim se soočamo, se postavlja vprašanje tehnike sprememb. Ta hip se vsaj v delu, ki zadeva vzpostavitev javne najemne službe in najemninske politike, zdi najprimernejša sprememba sedanjega zakona.

Res je, da se velik del stanovanjske problematike tiče mladih, predvsem njih obravnava tudi osnutek koalicijske pogodbe, nikakor pa to ni pravilo. Stanovanjski primanjkljaj in celotna problematika sta porazdeljena izrazito horizontalno in temu bodo, verjamem, sledile tudi rešitve.

Dostopna, trajna in varna stanovanjska preskrba je nedvomno eden od temeljev zdrave družbe, povečevanje fonda najemnih stanovanj, katerim pretežni del daje poudarek tudi ReNSP 15–25, pa je v tem delu trajnostno najprimernejši ukrep. Odkup iz najema, ki ga predvideva koalicijska pogodba, bi po mojem mnenju torej moral biti zgolj eden od manjših delov stanovanjske politike, še posebej glede na večkrat poudarjen izjemno velik delež lastništva stanovanjskih enot v Republiki Sloveniji.

Upam, da bodo predvidenim ukrepom na stanovanjskem področju sledili tudi prepotrebni davčni vzvodi za spodbujanje dolgoročnega najema in reguliranje najemnega trga na splošno ter da bo nova vlada nemudoma začela resno delati in sprejemati predvidene ukrepe. Čas za usklajevanje je davno mimo ...