

STANOVANJSKA POLITIKA PRIHODNOSTI?

Skrb za socialno najbolj ogrožene in drugi osnutek Nacionalnega stanovanjskega programa 2013-2022 (NSP)

Ministrstvo za infrastrukturo in prostor je v NSP, ki bo za naslednjih 10 let načrtal razvoj stanovanjske politike, nedvomno vložilo veliko truda in izkazalo veliko mero pripravljenosti za tvorno sodelovanje pri nadaljnjem oblikovanju dokumenta, ki vsebuje tudi veliko dobrih rešitev. Ne glede na to pa ostaja bojazen, da se bo trenutni trend povečevanja lastniškega fonda stanovanj in težav pri zagotavljanju (neprofitnih) najemnih stanovanj nadaljeval.

V času, ko smo priča vsesplošnemu mrtvilu na nepremičninskem trgu, recesiji in slabšanju socialnega statusa prebivalstva, je vprašanje zagotavljanja in udeležanja ustavne pravice do primerne stanovanja zelo relevantno in pereče. Slednja je bila v kratki zgodovini naše mlade države, žal, omejena predvsem na zagotavljanje lastniških stanovanj. Zagotavljanje najemnih stanovanj, predvsem neprofitnih oziroma stanovanj za najbolj ranljive skupine prebivalstva, katerih primanjkljaj v tem trenutku je najbolj pereč in ga samo v Ljubljani ocenjujemo na približno 3500 enot, v osnutku NSP ostaja brez jasne slike kako naprej. V nadaljevanju omenjamo glavne pomisleke v zvezi z NSP.

Lastno ali najemno stanovanje?

Drugi osnutek NSP v tem pogledu ni bistveno drugačen od prvega osnutka in še vedno daje prevelik poudarek reševanju stanovanjskega vprašanja z nakupom lastnega stanovanja ter ne predvideva povečevanja najemnega fonda stanovanj. S tem se ne strinja večina udeleženi v razpravi o predmetnem gradivu. Kljub dejstvu, da imamo v Sloveniji enega izmed najslabših razmerij med lastniškim in najemnim fondom stanovanj v Evropi in da sodi Slovenija med države z največjim deležem stanovanj v lasti fizičnih oseb, obravnavani osnutek ne le omogoča, temveč dodatno spodbuja gradnjo lastniških stanovanj. Tako NSP predvideva možnost odkupa javnih stanovanj po amortizirani ceni (že plačana najemnina se všteje v kupnino ob najmanj 5-letnem najemu). To v sedanjem predlogu NSP ni več pravica najemnika, marveč le možnost posameznega javnega lastnika za tovrstno odprodajo. Javni sektor bi tako prodana stanovanja sicer moral nadomeščati z več kot enim novim javnim najemnim stanovanjem in tako količinsko ohranjati najemni stanovanjski fond, kar pa ne zdrži realne presoje. Ukrep bi bil možen le v primeru prodaje zelo velikih stanovanj in kupovanju zelo majhnih stanovanj (ob tovrstnih prodajnih pogojih dosežena cena ne omogoča nakupa enakovrednega stanovanja), kar nujno vodi v zmanjševanje števila javnih najemnih stanovanj, posledično tudi povečanje lastniškega fonda in nadaljevanje njegovega drobljenja. Ta paradigma v ničemer ne prispeva k povečani stanovanjski mobilnosti, ki je eden glavnih ciljev NSP, bistveno pa vpliva tudi na druge segmente družbenega življenja, kot sta na primer možnost za pridobitev primerne zaposlitve in prilagajanje stanovanjskega standarda plačilni sposobnosti posameznika. NSP prav tako dopušča možnost uporabe v nadaljevanju omenjenega stanovanjskega dodatka za odplačevanje stanovanjskih posojil in predvideva subvencioniranje varčevanja za individualno gradnjo stanovanj, kar bi pomenilo dodatno spodbujanje lastniške stanovanjske gradnje. Menimo pa, da je treba ukrepe spodbujanja usmeriti predvsem v povečevanje fonda (javnih) najemnih stanovanj, gradnjo lastniških stanovanj pa le omogočati.

Reševanje stanovanjskih vprašanj ne glede na stalno prebivališče

Zagotavljanje dostopnosti do javnih najemnih stanovanj neodvisno od prijavljenega stalnega bivališča je nesprejemljivo, saj je že v sedanjih razmerah, ko je pridobitev neprofitnega najemnega stanovanja vezana na občino prijave stalnega prebivališča, v Sloveniji največje povpraševanje po teh stanovanjih v Mestni občini Ljubljana, njen razpoložljiv stanovanjski fond pa še zdaleč ne zadošča niti za pokritje potreb njenih meščanov. Takšna ureditev bi bila tudi v neskladju s ciljem NSP glede doseganja policentričnega razvoja Slovenije. Vsaka občina bi torej morala poskrbeti za zadosten obseg (neprofitnih oz. stroškovnih) najemnih stanovanj in svojim prebivalcem omogočiti reševanje stanovanjskega problema.

Nizkoprofitne ali stroškovne najemnine

NSP uvaja pojem nizkoprofitne najemnine, ki ni dovolj jasen. Smo proti uvajanju nizkoprofitne najemnine, ki bi zagotavljala javnopravnemu lastniku kakršen koli profit in menimo, da je lahko najemnina v javnih stanovanjih le stroškovna. Stroškovna najemnina bi lastniku omogočala korektno vzdrževanje stanovanjskega fonda, njegovo nadomeščanje in zagotavljanje ustreznih bivalnih razmer, in za razliko od nizkoprofitne najemnine ne bi čezmerno obremenjevala najemnika. Z javnimi stanovanji naj bi se torej reševalo stanovanjska vprašanja ranljivih skupin prebivalstva, ki so socialno in mnogokrat tudi eksistenčno najbolj ogrožene. Ustvarjanje, četudi nizkih profitov, na njihov račun nikakor ni sprejemljivo.

Stanovanjski dodatek

Stanovanjski dodatek, ki nadomešča obstoječi sistem subvencioniranja stanovanjskih najemnin, naj bi pokrival čim širši krog upravičencev, ki nimajo v lasti lastnega stanovanja. Vezan bi bil na dohodkovno in premoženjsko stanje posameznega upravičenca ter zaradi preprečevanja morebitnih zlorab tudi na sistem pravic iz javnih sredstev. Stanovanjski dodatek kot pomoč pri odplačevanju kredita za stanovanje se nam ne zdi dobra rešitev, saj, ponovno, spodbuja lastniško reševanje stanovanjskega problema.

Aktiviranje obstoječega nezasedenega stanovanjskega fonda

Aktiviranje obstoječega nezasedenega stanovanjskega fonda je eden izmed najpomembnejših ukrepov, predviden z izvajanjem ustrezne davčne politike in ureditvijo najemnih razmerij. Davčna politika bi po našem mnenju morala sloneti na progresivni lestvici v odvisnosti od trajanja najemnega razmerja, posledičnem spodbujanju dolgoročnega najema ter s tem čim večji varnosti nastanitve. Predvideni ukrepi urejanja najemnih razmerij z možnostjo odpovedi najemne pogodbe brez krivdnih razlogov in z omogočanjem enostavnejšega načina odpovedi ter izpraznitve stanovanja v primerih kršitev, ne bodo prispevali k varnosti in trajnosti najemnih razmerij, kar naj bi bil cilj najemne politike, ampak bodo vodili le v povečevanje brezdomstva.

Javni stanovanjski skladi in podjetniški sektor

Odločno nasprotujemo uvrščanju javnih skladov v podjetniški sektor oz. njihovemu (pre)oblikovanju v javno – zasebne sklade po načelu najmanj 50 % javnega lastništva. Prepričani smo, da z uvrščanjem javnih skladov v podjetniški sektor in njihovo verjetno organizacijo v smislu gospodarskih družb, ostaja vedno manj prostora za učinkovito reševanje stanovanjskega vprašanja ranljivih skupin prebivalstva in socialno najbolj ogroženih oseb. Javnega interesa pri skrbi za ranjivejše skupine prebivalstva ob hkratni ustrezni poslovni učinkovitosti, po našem mnenju, ne glede na predviden korektiv v obliki stanovanjskega dodatka in morebitnih stroškovnih najemnin, ne bo mogoče doseči. Podjetniški sektor je namreč že po naravi stvari zavezan zasledovanju in ustvarjanju vsaj minimalnih

donosov ter se bo, kot že sedaj, branil najemnih razmerij, kjer plačljivost storitev ni zagotovljena. Ustvarjanje solastništva v skladih, kljub manjšinskemu lastništvu zasebnega sektorja, predstavlja hkrati nevarnost za morebitno prelivanje javnih sredstev v zasebne žepe.

Varnost, trajnost in fleksibilnost bivanjskih razmer so nedvomno predpogoji za dostojno življenje slehernega človeka. Zagotavljanje možnosti za uveljavljanje le teh pa je naloga države in ostalih javnopравnih subjektov. Glede na dosednji potek sprejemanja NSP in raven soglasja, doseženega med deležniki, je pričakovati, da se bo dokument do končne oblike še bistveno spremenil, s tem pa tudi zagotovil ustrezne spremembe na obravnavanem področju.

Sašo Rink

GZS – Zbornica za poslovanje z nepremičninami

Združenje stanovanjskih skladov