

Oblikovanje vzdržne stanovanjske politike s stanovanjskimi kooperativami

Blaž Habjan

koordinator delovne skupine za stanovanjsko politiko pri Mreži za prostor

Povzetek

Delež Slovencev, ki čutimo preveliko obremenjenost družinskega proračuna za stanovanje, je pol nižji od povprečja v EU, kaže pet let stara statistika. Na račun lastnine stanovanj smo razmeroma bogati (kar 90 % prebivalcev). Ta ugodna statistika pa ima tudi negativno plat, tako na stanovanjskem kot na družbenem, ekonomskem in okoljskem področju. Povečan delež BDP za spodbudo najemanja stanovanj bi pomembno prispeval k vzdržnosti sistema stanovanjske politike in k izboljšanju kulture bivanja pri nas.



Kooperativno oz. zadružno stanovanje v Ženevi

Oliver in Virginie sta se našla v Ženevi, kjer je ona odraščala, on pa se je tja preselil kot študent in kasneje našel tudi službo profesorja geografije. Sprva sta živela v Oliverjevem študentskem stanovanju, ko pa se je približevalo rojstvo hčerke Maje, sta v lepem, osrednjem koncu Ženeve najela 90 m² veliko, starejše, 3-sobno stanovanje. Najela sta ga preko agencije. Lastnika stavbe ter vseh stanovanj v njej sta videla le, ko je z delavci prišel pobelit hodnik oz. ko je v sosednjem vhodu nadzoroval delo pri gradnji dvigala. Cena je bila ugodna, saj stanovanje ni bilo renovirano, ni imelo centralnega ogrevanja, stavba je bila še brez dvigala in tudi balkona ni bilo. Kljub temu je družina imela varen dom po sprejemljivi ceni in omislila sta si še Alice – razlog, da razmislita o še kakšni sobi.

Rešitev jim je ponudil prijatelj Jullian, ki je s somišljeniki že ustanovil zadrugo in začel projektirati nov blok. Na drugem koncu mesta, vendar še vedno v

središču. Postala sta zadružnika, kar pomeni solastnika bloka in najemnika stanovanja po zmerni (neprofitni) ceni. Skupaj z ostalimi bodočimi sostanovalci so se v štirih letih večkrat dobili, da so skupaj sprejeli odločitve, povezane z investicijo in s samo organizacijo zadruge. Še preden so postali sosede, so bili že skupnost.

Ravno ob vpisu Alice v prvi razred osnovne šole, pri njenih rosnih štirih letih (tako je to v Ženevi), se je družina preselila v nov zadružni blok. Pripadlo ji je 120 m², razdeljenih v pet sob, kuhinjo, dve kopalnici in dva balkona. Čeprav sta imela oba solidni službi – tudi Virginie, politologinja, je zaposlena za 60 % delovnega časa na občini –, sta bila upravičena tudi do 10-odstotne stanovanjske subvencije. Družinski proračun zato ni nič bolj obremenjen kot prej, čeprav je stanovanje večje, sodobnejše in najemnina še vedno predstavlja okoli 17 % družinskih prihodkov. Dolgov za stanovanje družina nima, tudi če kdo od njiju izgubi službo, težav z najemnino ne bo, saj se subvencija lahko dvigne do polovice najemnine. Prav tako ne bo dodatnih stroškov s stanovanjem, ker najemnina vključuje realne stroške upravljanja, vzdrževanja in amortizacije. Za večja obnovitvena dela pa bo zadruga najela nov kredit, saj bo do takrat del investicijskega že pokrit.

Zagotavljanje zadružnih oz. kooperativnih najemnih stanovanj podpirata tudi država in lokalna skupnost. V Ženevi poseben sklad odkupuje zemljišča in jih kooperativam daje v ugoden, dolgoročen najem, kooperativam jamči del hipotekarnega kredita in omogoči kratkoročnega za pripravo projekta. Kot omejeno, so stanovalci upravičeni tudi do stanovanjskih subvencij, če njihovi prihodki tako narekujejo, kooperativa pa prvih 20 let ne plačuje nepremičninskega davka.

V kooperativnih stanovanjih danes živi 20 % Švicarjev, ki bivajo v mestih, oz. 5 % vseh prebivalcev Švice. Poleg te oblike stanovanj po zmerni najemnini zagotavljajo stanovanja za neprofitno najemnino tudi javni stanovanjski skladi.

Stanovanja z neprofitno najemnino v Sloveniji

Na podoben način kot v Ženevi so mlade družine nekoč prihajale do doma tudi v Sloveniji. Veliko je bilo tudi lastniških stanovanj in predvsem hiš, a na zalogi je bilo vsaj okoli 35 % stanovanjskih enot za najem.

Takrat se je s stanovanjsko politiko država ukvarjala in partiji, ki je to politiko vodila, je bilo jasno, da je varna in dostojna streha nad glavo državljanov, poleg polnega želodca in dostopnih zdravnikov, eden glavnih resnih razlogov za njen obstoj in obstoj države nasploh.

In kako družina pride do svojega doma v Sloveniji danes? Neprofitne ali zmerne najemnine zagotavljajo le javni stanovanjski skladi. Že v prejšnjem *Nacionalnem stanovanjskem programu 2000–2009* je bil eden od glavnih prednostnih ciljev povečanje ponudbe neprofitnih stanovanj. Načrtovali so izgradnjo 22.250 enot, realiziranih pa je bilo 4.897 enot oz. 22 %, hkrati pa so jih v istem času 5.000 tudi odprodali. Do neprofitnega najemnega stanovanja je na zadnjem razpisu v Ljubljani prišlo 11,66 % prosilcev. Jasno je, da se odstotek najmanj prepolovi, če bi vsi, ki potrebujejo in želijo takšno stanovanje, oddali vlogo. Mnogi se namreč tej poti odrečejo, ker nimajo upanja, ne zadostujejo formalnim pogojem (npr. stalno bivališče) ali pa niso dovolj socialno ogroženi. Po drugih občinah je dostopnost stanovanj za neprofitno najemnino še slabša. Alternative, ki iskalcem ostanejo, so najemno ali lastniško stanovanje ali življenje pri starših.

Trg najemnih stanovanj

Mlada družina lahko najemno stanovanje poišče na trgu, kjer pa je varnost najema šibka. Za vse je najem začasna rešitev, čeprav se mnogim vleče dolga leta. Oddaja stanovanj je v večini primerov zgolj dodatna dejavnost lastnikov, ki niso eksistenčno odvisni od nje. To ni resna gospodarska dejavnost in ni ga podjetnika, ki bi vložil denar v gradnjo ali nakup stanovanjskega bloka z namenom kasnejše oddaje stanovanj. Stanovanja oddajajo v glavnem posamezniki, ki so prišli do poceni stanovanj med eno od »akcijskih ponudb« v zadnjih 25 letih. Teh akcij je bilo kar nekaj, od Jazbinškovega zakona, denacionalizacije, gradnje avtocest ..., vseskozi pa poteka tudi »razprodaja« skozi samogradnjo. Kupljena stanovanja za lastnike niso kapital, temveč zgolj varno shranjevanje privarčevanih ali dobljenih sredstev. Napihovanje nepremičninskega balona, ki je premoženju dalo lastnosti kapitala, je bila le jagoda na torti tem zdravorazumskim odločitvam lastnikov, ki bi se v vsakem primeru zgodile.

Ker lastnike neaktivno nepremičninsko premoženje ne bremenijo pretirano (davčna zakonodaja je do njih zelo prijazna), mnogi pustijo stanovanje celo prazno. Drugi, nekoliko bolj podjetni, se le odločijo za oddajo oz. lahko rečemo za začasno rabo. Najemne pogodbe so v večini primerov kratkoročne, saj stanovanje v izhodišču ni bilo kupljeno za oddajo. Zakaj bi se vezali dolgoročno, če ni treba? Pogosto so na stanovanja tudi čustveno vezani, saj je bilo nekoč morda njihov dom ali pa so ga kupili za otroke. Zato jim ni vseeno, kdo bo v njih stanoval. Kaj je lahko večja nesreča za poštenega lastnika, kot da je njegovo stanovanje stigmatizirano za črnsko, gejevsko, lezbično, narkomansko ..., on sam pa kot podpornik teh nebodijihhtreba? Pa otroci, pa domače živali, pa neredno zaposleni, ... vsi predstavljajo tveganje, ki se mu z arbitrarnim »ne oddam« ali s kratkoročno pogodbo delno izognejo. Po drugi strani se lastniki pogosto upravičeno pritožujejo, da najemnikov, ki kršijo pogodbene dogovo-

re, ne uspejo izseliti iz stanovanja oz. da je postopek drag in dolgotrajen. V veliki meri je to posledica neučinkovitosti drugih podsistemov (sodstvo, socialno varstvo), prav tako pomanjkanja mehanizmov za minimaliziranje tovrstne škode, ki bi jih moral producirati razviti trg (npr. zavarovanja).

Življenje v lastniškem stanovanju

Nakup lastne nepremičnine oz. gradnja v lastni režiji je vse od osamosvojitve najbolj razumen način zagotavljanja strehe nad glavo. Edina težava za bodočega lastnika so za to potrebna sredstva. K sreči je večina prebivalcev Slovenije tudi do lastnih stanovanj prišla s pomočjo države. Omenili smo že zgodovinske »akcijske ponudbe«, mnogi pa so zgolj izkoristil manire divjega zahoda pri pridobivanju stavbnih zemljišč in sivo ekonomijo. Pri zagotavljanju vseeno precejšnjih sredstev za nakup ali gradnjo so večini s prihranki priskočili na pomoč starši, v določenem obdobju tudi banke, polne »poceni« denarja. Zato so se mnogi ob pomanjkanju drugih opcij zagotavljanja varnega doma in ponudbi mamljivih ponudb (npr. krediti v chf) podali v tvegan nakup, ki je bistveno presegel njihove zmožnosti. Kriza je anomalijo razgalila in bančni krediti so postali zanje nočna mora.

Življenje pri starših

Redno lahko beremo, da je Slovenija ena od treh držav v Evropi z največjim deležem mladih, ki živijo pri starših. Do 35. leta jih približno polovica živi pri starših. To dejstvo najpogosteje navajamo z negativnim prizvokom, do pred kratkim največkrat v povezavi z razvajenostjo mladih (mama hotel), danes pa vseeno vse pogosteje s pomankanjem stanovanjskih rešitev za mlade. Zelo redko se pojavi v kontekstu avtonomne odločitve za tovrsten način bivanja, ki bi izkoristil in krepil pozitivne elemente medgeneracijskega sobivanja, čeprav mogoče ne gre za tako redek pojav. Kakorkoli, lahko se strinjamo, da je velik delež teh prebivalcev Slovenije v svoji najbolj aktivni dobi prisiljenih živeti doma s starši. Zaradi premajhnih dohodkov in pomanjkanja primernih najemnih stanovanj nimajo možnosti zaživeti »na svojem«.

Najemniki nosijo nesorazmerno breme

Prvi vtis ob pogledu na stanovanjsko področje v Sloveniji, s tako majhnim deležem najemnikov stanovanj, slika podoba raja na Zemlji. Praktično 90 % prebivalcev živi v stanovanju, ki si ga lasti – bodisi je res lastnik ali pa neposredni dedič. Gre za premoženje, zato lahko sklepamo, da je 90 % prebivalcev Slovenije premožnih. Ob upoštevanju, da je povprečna velikost stanovanjske površine 25 m²/osebo¹ in če vzamemo za povprečno ceno m² v krizi 1.460 eur², izračun pokaže, da ima samo iz naslova stanovanjske površine, na kateri biva, v povprečju 1,6 milijona prebivalcev 36.500 evrov premoženja. Devet desetih slovenskih družin s tremi člani (povprečje) ima tako 109.500 evrov premoženja samo v nepremičnini, v kateri biva. Verjetno je mediana nekoliko drugačna, v vsakem primeru pa ima 90 % prebivalcev nekaj premoženja iz naslova stanovanja, kar jih uvršča med sorazmerno premožne tudi v evropskih razmerah. Takšno, prijazno sliko kaže tudi statistika Eurostata. Delež prebivalcev Slovenije, ki jih stroški stanovanja preobremenjujejo, je v vseh skupinah (spol, starost,

lastništvo stanovanja) precej nižja od povprečja v Evropi. Izjema je skupina najemnikov tržnih stanovanj, kjer je preobremenjenost višja od povprečja. Tudi od evropskega povprečja najbolj odstopa skupina v tržnem najemu, vendar je ta odstotek le dobrih 2-krat višji, v Sloveniji pa dobrih 4-krat. Skratka, breme nastanitve je pri nas nesorazmerno na strani skupine slabih 5 % prebivalstva, ki biva v tržnem najemu.

Najslabši stanovanjski fond v Evropi

Če bi stanju na stanovanjskem področju lahko očitali le omenjeno, bi bila Slovenija lahko še vedno zgled za reševanje stanovanjskega vprašanja tako v EU kot širše. Vendar statistika kaže tudi, da so v povprečju stanovanja v Sloveniji med najslabšimi in najmanjšimi v Evropi. Eurostat iz leta 2011 pravi, da imamo Slovenci najmanjše število sob na prebivalca. V prenaseljenih stanovanjih stanuje prek 40 % Slovencev. Po kvadraturi na prebivalca smo s 25 m² pod EU povprečjem, ki je 35 m². Po kakovosti stanovanj smo ravnako tako na samem repu EU držav. To pomeni, po Eurostat 2012, da je med državami evroregije Slovenija tista z največ stanovanj, ki so vlažna, jim pušča/zamaka streha, imajo premalo svetlobe ali/in pregrnite okenske okvire. Več o slabih straneh stanovanjske prikrasnosti v Sloveniji si lahko preberemo v že omenjenem članku¹.

Učinki aktualnih stanovanjskih razmer

Sodobna stanovanja niso poceni. Sploh pa ne takšna, ki prinašajo tudi maksimalne družbene, okoljske in ekonomske koristi širši skupnosti. Zato si je težko predstavljati *vzdržno* družbo, v kateri bi vsak lahko ustvaril toliko, da si kupi in vzdržuje stanovanje, po velikosti ustrezno potrebam obdobja v življenju, ko so te največje. Slovenija je v prezezu takšna, vendar vidimo, da to prinaša tudi veliko škode vsem vpletenim, še slabše pa je, če si zamislimo trende, ki sledijo takšni dinamiki.

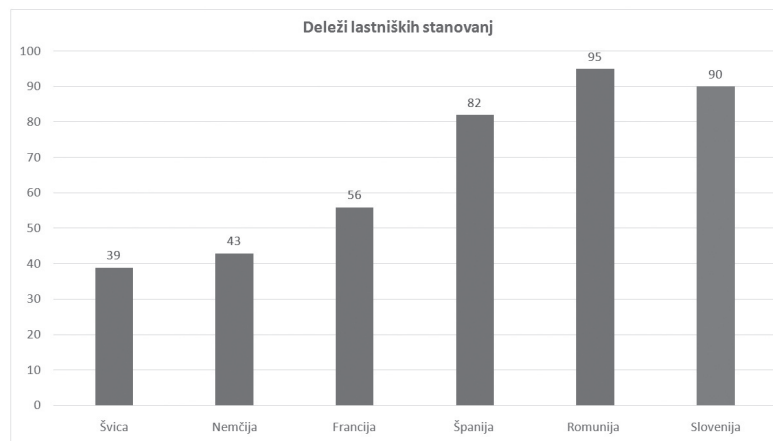
Zagotovo je v povprečju najslabše vzdrževani stanovanjski fond v Evropi posledica naše stanovanjske »nepolitike«. Tudi brez točnega podatka smo lahko precej gotovi, da temu ni bilo tako v začetku 1990-ih. Številni socialno podhranjeni lastniki nepremičnin niso sposobni vzdrževati svoje lastnine. Tukaj pride mo do absurda, ki se je v realnosti odrazil v polemiki varstvenega dodatka, ko je treba s socialno pomočjo, kar varstven dodatek je, intervenirati pri ljudeh, »težkih« 100 ali več tisoč evrov – resda v nepremičninah. Zaradi razpršene etažne lastnine so v tako mešani strukturi stanovalcev redno vzdrževanje in prenove stanovanj nemogoče misije.

Premajhna stanovanja so v veliki meri posledica dejstva, da so se mnogi pred odločitvijo, ali stanovanje najeti na tem neurejenem trgu ali kupiti, odločili za slednje, čeprav premajhno. Je tudi posledica normativov, ki urejajo tistih nekaj neprofitnih stanovanj. Kot družba, ki brez težav prenaša prevelike individualne gradnje, si menda ne moremo privoščiti višjega standarda.

Zaradi spodbujanja takšne lastniške strukture trpijo tudi druga področja. Gradnja individualnih hiš vsepovprek res rešuje stanovanjske težave posameznikov, vendar trajno kviri kulturno krajino in ogromno stroškov prenaša na ramena vseh državljanov. Kot pravi arhitekt Marko Peterlin⁴: »Na široko raztresene



Delovanje kooperative je utemeljeno na socialni vključenosti, transparentnosti gradnje in upravljanja in trajnostnem razvoju. Objekt na fotografiji je prva novogradnja ženevske stanovanjske kooperative Codha, s katero sodeluje Mreža za prostor. Leta 2004 je bila to prva stanovanjska stavba v Ženevi zgrajena po standardu Minergie, ki temelji na principu določitve zgornje meje porabe neobnovljive energije. Od ustanovitve kooperative leta 1994 do prve stavbe je minilo desetletje (foto: Philipp Stucki).



Deleži lastniških stanovanj po državah

V nobeni državi, ki si jih postavljamo za vzor (in so vse bistveno bogatejše od naše), ni takšnega razmerja med najemnim in lastniškim fondom kot v Sloveniji. Vir: Office federal du logement (Švicarski stanovanjski urad), Slovenija – Stanovanje v Sloveniji 2005 (33–34).

hiše prinašajo izjemno visoke stroške gradnje in vzdrževanja infrastrukture, od cest do kanalizacije, vodovoda, elektrike in drugih virov energije.«

Logično bi bilo, da je zaradi ekonomije obsega gradnja večstanovanjskih hiš cenejša od individualne. Vendar Peterlin delno pojasni, zakaj pri nas ni tako: »... zato je z vidika posameznika razumno izsiliti od občine spremembo namenske rabe svojega zemljišča, čeprav to traja precej dlje. Tako ali tako se od občine pričakuje, da bo slej ko prej poskrbela tudi za komunalno infrastrukturo, strošek komunalnega opremljanja pa vsaj deloma razporedila med vse občane, ne le med tiste, ki so ga povzročili.«⁴

Tako prevladujoč delež lastniških stanovanj povzroča tudi šibko mobilnost prebivalstva. Obvezno izplačevanje potnih stroškov za prihod na delo to statičnost prebivalcev še utrjuje. Ker je zaradi razpršenosti nemogoče organizirati uporabni javni potniški promet, so osebni avtomobili nuja, kar povzroča nepotrebne izpuste CO₂. Spet strošek za družbo, ki ni nikjer pribeležen.

Kako naprej?

Skratka, tudi v Sloveniji veljajo vsi naravni zakoni. Stanje, ko je velika večina prebivalcev lastnik svojih domov, tudi pri nas ni vzdržno. V bistvu visoke, vendar prikrite stroške plačujemo vsi.

V Mreži za prostor združene nevladne organizacije si prizadevamo, da bi razmerje med lastniškimi in najemnimi stanovanji začeli zares spreminjati. Predvsem si prizadevamo, da bi politika spoznala prednost oblikovanja skupnosti skozi stanovanjske kooperative in zato ustrezno podprla njihovo oblikovanje ter v uvodu zapisani »ženevski« način reševanja stanovanjskega problema posameznikov. Pri tem ne bi smela zanemariti gradnje neprofitnih stanovanj v režiji javnih stanovanjskih skladov.

Tomaž Banovec, upokojeni direktor Statističnega urada RS, danes pa aktivni član civilne družbe (Združenje društev upokojencev Slovenije) na področju stanovanjske politike stalno poudarja, da bi morali v Sloveniji postopoma priti na EU povprečje javnih izdatkov za najemnost oz. do leta 2022 vsaj v višino 0,4 % BDP, kar znaša okoli 140 milijonov Evrov.

Za ta sredstva ne bi bilo potrebno bremeniti obstoječega proračuna. Samo prerazporediti bi jih morali v okviru nepremičninskega oz. stanovanjskega področja. Iz naslova nepremičnin bi morali pobrati več davka, kot ga sedaj, in ga nameniti za »najemnost«, v neprofitnih stanovanjih pa obračunavati najemnine, ki bi realno pokrivalo stroške upravljanja, vzdrževanja, financiranja in amortizacije, ter stanovanjske subvencije obračunavati individualno glede na letne prihodke stanovalcev. Ob zaostreni politiki sprememb namenske rabe zemljišč in resnem preganjanju sive ekonomije v gradbeništvu uspeh ne bi smel izostati. O navedenih ukrepih govori tudi aktualni Nacionalni stanovanjski program, ki bi moral biti v kratkem sprejet tudi v Državnem zboru. Vendar je za optimizem prezgodaj, saj vemo, da papir prenese vse, in tudi, kako uspešno je bil uresničen prejšnji s podobnimi cilji. Upanje pa vseeno ostane.

1 Janja Brodar: *Boj za stanovanje mladim krade življenje*, Pogle-di, 13. 10. 2015.
 2 Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2014.
 3 Eurostat: *Housing cost overburden rate by sex, age and tenure status*, Tab 1, 2012.
 4 Marko Peterlin: *Med mitom in dejstvi*, Mladina, 25. 9. 2015.