

## Zbori za prostor – Kaj je javni interes pri stanovanjski politiki?

Uvodni prispevek Zbora za prostor 12. junij 2017, pripravila Mojca Zabukovec

### Stanovanja govorijo o (ne)zdravju družbe

*»Primerno stanovanje ni le sredstvo za doseganje drugih ciljev, ampak ima vrednost tudi samo na sebi, saj sodi med zmožnosti, ki življenje naredijo polno človeško.«*

*(Srna Mandič, Maša Filipovič Hrast, Stanovanjski primanjkljaj v Sloveniji: problem, ki ga ni, 2005)*

Ko je državni stanovanjski sklad sredi maja objavil javni razpis za prodajo 64 stanovanj in 18 vrstnih hiš v soseski Zeleni gaj na Brdu, je napovedal, da bodo imeli prednost pri nakupu »mlade družine, tisti, ki prvič rešujejo stanovanjsko vprašanje, in mladi do 28. leta starosti«. Glede na to, da po zadnjih podatkih Eurostata za Slovenijo več kot štirideset odstotkov mladih v starosti od 25 do 34 let živi pri starših, kar je tudi več od evropskega povprečja, bi to lahko bil korak v pravo smer. Toda povprečna cena stanovanja, ki so jo postavili pri javnem skladu, v katerem na svoji spletni strani poudarjajo, da »kot nacionalno pomembna institucija na raznovrstne načine izpolnjujejo stanovanjske potrebe prebivalcev«, je skoraj 300 tisoč evrov. Da je s tem postal javni sklad za elitne kupce, in ne mlade, opozarjajo v Mladinskem svetu Slovenije, krovni mladinski organizaciji.

»Stanovanja so ključ, da se mladi lahko dokončno osamosvojimo in se postavimo na lastne noge, zato je pomembno, da država razume stanovanjsko problematiko mladih in se nanjo tudi ustrezno odzove, ne pa da gradi elitna stanovanja,« poudarja predsednik mladinske organizacije **Tin Kampl**. Meni, da bi »z vlaganjem v neprofitni najem, stanovanjski dodatek, v razvoj zadružništva ali druge ukrepe v podporo iskalcem stanovanj država mnogo bolje in učinkoviteje opravljala svojo z ustavo določeno nalogo zagotavljati možnosti za pridobitev ustreznega stanovanja«.

Da se pri tem postavlja vprašanje, komu ali čemu je sploh namenjen državni stanovanjski sklad, so opozorili tudi v ekipi Danes je nov dan, Inštitutu za druga vprašanja. »Sklad je od leta 2003 od različnih javnih institucij prejel več deset milijonov evrov, v zadnjih letih je opazen porast prihodkov iz bolj komercialno obarvanih dejavnosti. Stanovanjska politika v Sloveniji je v razsulu. Skupine, ki zagovarjajo alternativne politike, medtem ostajajo ujete v institucionalno kolesje. Iniciativa Zadrugator, ki se zavzema za stanovanjske zadruge, se je pred časom uspela z vlado dogovoriti za prvi pilotni projekt, a še vedno čakajo na akcijski načrt, ki bi dogovore pognal v tek.«

Toda zadnji razpis republiškega sklada je le simptom tega, kar se dogaja na stanovanjskem področju, poudarja **Sašo Rink**, ki vodi mestni stanovanjski sklad v MOL. »Državna politika na stanovanjskem področju je vse od osamosvojitve težila k temu, da si državljani pridobijo lastniško stanovanje. V ustavi je bila dolžnost zagotavljanja stanovanj nadomeščena z obvezno omogočanja pridobitve stanovanja ob lastnem prizadevanju posameznika, posebnega systemskega vira za zagotavljanje stanovanj ni bilo več. Najemna stanovanja, ki so bila prej družbena, so se po Jazbinškovem zakonu<sup>1</sup> privatizirala z znatnim diskontom in

<sup>1</sup> Stanovanjski zakon iz leta 1991 »je imetnike stanovanjske pravice razdelil v dve skupini – na večino, ki je družbena stanovanja lahko odkupila po ugodnih cenah, saj je na primer cena za 114 kvadratnih metrov veliko stanovanje v

tisti, ki so imeli srečo, da so bili najemniki teh stanovanj, so bili deležni ugodnosti, preostali pa ne. Že pri tem je bila storjena krivica, predvsem pa se je tako izgubil velik del najemnega fonda. Toda ta mora obstajati, če hočemo imeti zdravo družbo, ker se edino tako zagotavljajo dostopne, trajne in varne nastanitve ter se stanovanjske potrebe ljudi lahko uspešno zadovoljujejo.«

### **Blago, namesto pravica**

Kaj se je zgodilo po osamosvojitvi in vstopu v kapitalizem, v članku z naslovom *Stanovanje, kakovost življenja in spremembe v zadnjem desetletju* ugotavlja **Srna Mandič** s katedre za analitsko sociologijo pri Fakulteti za družbene vede in predstojnica tamkajšnjega Centra za proučevanje družbene blaginje. Ko je primerjala podatke iz študije *Kakovost življenja*, ki so jo opravili leta 1984 in 1994, je ugotovila, da je prišlo v stanovanjski preskrbi prebivalstva do večjih sprememb; medtem ko se je izboljšala komunalna opremljenost stanovanj, nekoliko tudi stanovanjska površina, pa se je začela povečevati neenakost: »Pri tem ne moremo prezreti zmanjšane pravne varnosti najemnikov ter tega, da se povečuje število prebivalcev, ki so izpostavljeni večjim stanovanjskim tveganjem«. Slovenija se leta 1994 od držav EU ni razlikovala po ravni komunalne opremljenosti stanovanj, pač pa je imela znatno nižjo stanovanjsko površino ter zelo nizko zastopanost najemnih stanovanj. In to pomeni, da je imelo prebivalstvo v Sloveniji »v primerjavi z drugimi znatno slabše priložnosti za pridobitev kakovostno in cenovno primerne stanovanja«.

Dve leti po raziskavi so članice Združenih narodov na konferenci v Carigradu leta 1996 sprejele agendo Habitat<sup>2</sup> ali deklaracijo Svetovnega zbora mest in lokalnih uprav. Takratni generalni sekretar Butros Butros-Gali jo je označil kot »trden temelj za prihodnji napredek«. Toda medtem ko v njej govorijo o »trajnostnih človekovih naseljih«, v središču katerih sta človekovo zdravje in kakovost življenja, pri čemer je odprava revščine nujni predpogoj, po drugi strani poudarjajo, da je »stanovanjski sektor produktiven in mora biti dostopen komercialnemu financiranju«. Glede dostopnih stanovanj pa so zapisali: »Prizadevali si bomo za razširitev ponudbe cenovno dostopnih stanovanj tako, da bomo učinkovito ter socialno in do okolja odgovorno omogočili trgu lažji dostop do zemlje in posojil ter tako pomagali tistim, ki niso sposobni sodelovati na trgu s stanovanji«.

Dvajset let pozneje je stanje v državah Evropske unije, sodeč po zadnjem poročilu o stanovanjski izključenosti, ki so jo pripravili v Feantsi<sup>3</sup>, federaciji nacionalnih organizacij, ki delujejo na področju brezdomstva, alarmantno. »Število brezdomcev se povečuje v vseh državah EU, razen na Finskem, in to je prvi indikator alarma,« pojasnjuje **Chloé Serme-Morin** iz organizacije. »Poslabšujejo se stanovanjske okoliščine revnejših gospodinjstev, med katerimi je vse več mladih, in revnejša gospodinjstva danes predstavljajo skoraj petino vseh. Zato smo v poročilu zapisali, da so na tem področju izredne razmere. V večini evropskih držav so stanovanja sicer še vedno omogočena velikemu številu prebivalcev, toda povečuje se število ljudi, ki so prikrajšani. Povečuje se tudi število deložacij, stanovanjski stroški predstavljajo vse večje breme, predvsem za revnejša gospodinjstva. In temeljni problem je, da so stanovanja razumljena kot blago, in ne kot pravica.«

### **Rdeče številke in spanje**

---

središču Ljubljane po Jazbinškovem modelu znašala le 16.200 mark, danes pa lahko to isto stanovanje na trgu prodajo za 300.000 mark. Druga skupina te pravice ni imela, saj je zakon prepovedoval odkup tistih stanovanj, ki so v družbeno lastnino prešla s podržavljanjem«. (Urša Matos, Žrtve tranzicije, Mladina, 2003)

<sup>2</sup> [http://www.mop.gov.si/fileadmin/mop.gov.si/pageuploads/publikacije/agenda-habitat\\_1.pdf](http://www.mop.gov.si/fileadmin/mop.gov.si/pageuploads/publikacije/agenda-habitat_1.pdf).

<sup>3</sup> <http://www.feantsa.org/en/report/2017/03/21/the-second-overview-of-housing-exclusion-in-europe-2017>.

Da trenutni mladi generaciji grozi, da bo živel slabše od svojih staršev, meni Tin Kampl iz Mladinskega sveta Slovenije. Po zadnji gospodarski krizi se je povečala brezposelnost med mladimi, ustvarjene zaposlitve pa so v velikem delu prekarne. »Posledično si današnje generacije ne morejo privoščiti stanovanja, si ustvariti družine in so bolj podvrženi stresu in slabšemu psiho-fizičnem stanju,« opozarja Kampl. »Stanovanjski položaj mladih generacij je žal zelo odvisen od položaja in zmožnosti njihovih staršev, tisti, ki nimajo materialnega zaledja pri starših, pa se morajo znajti sami. Ker je neprofitnih najemnih stanovanj veliko premalo, so prepuščeni tržnemu najemu, ki pa je povsem neurejen in omogoča številne kršitve pravic najemnikov.« To je pokazala raziskava, ki so jo med 1211 najemniki stanovanj, med katerimi je bila več kot polovica mlajših od 29 let, pri mladinski organizaciji opravili lani: 95 odstotkom vprašanih so bile kršene pravice, ravnanje njihovih najemodajalcev pa je bilo nezakonito. Da se hkrati ves čas selijo iz enega najemniškega stanovanja v drugo, posojila za nakup pa si ne morejo privoščiti, je v raziskavi opozorila ena od najemnic v glavnem mestu.

Razmere so se po gospodarski in socialni krizi leta 2008 še zaostriale in povečale tudi ranljivost med skupinami, kot so brezposelni, brezdomci in enostarševska gospodinjstva, opozarjata Srna Mandič in Maša Filipovič Hrast v analizi *Alternative socialnemu stanovanju*, objavljeni v publikaciji *Urbani izzivi*. Vse pogostejša je težava poravnavanja stanovanjskih stroškov in stroškov vzdrževanja in tako se vse več gospodinjstev v državi srečuje s stanovanjsko prikrajšanostjo. »Delež gospodinjstev, ki izkazujejo prikrajšanost pri vsaj eni postavki s seznama stanovanjske prikrajšanosti, se je med letoma 2005 in 2010 skoraj podvojil, in se je povzpел na 31 odstotkov.«

Da je sicer prav razvoj neprofitnega stanovanjskega sektorja nujen odgovor na potrebe določenega deleža prosilcev, ugotavljata avtorici. V raziskavi med prosilci za socialna stanovanja v ljubljanski občini ugotavljata, da je njihov položaj slab, saj imajo zelo nizke dohodke, precejšnji delež jih celo nima dovolj denarja za hrano. In »čeprav imajo malo lastnih virov, dolgove in nizke dohodke ter so pogosto odvisni od pomoči države in družine, še vedno poskušajo aktivno reševati svoj stanovanjski položaj in so odprti za različne rešitve. Država bi jih tako morala podpreti pri njihovih dejavnostih,« sporočata avtorici. Toda trenutna stanovanjska politika po njunem ni usmerjena k povečevanju neprofitnega stanovanjskega sektorja, z gospodarsko krizo pa so se sredstva zanj še zmanjšala.

**Jasmina Vidmar**, generalna sekretarka Skupnosti občin Slovenije, ki je največje reprezentativno združenje lokalnih skupnosti in šteje 178 občin članic, je prepričana, da je država »v vmesnem obdobju zaspala« in povsem zanemarila stanovanjsko politiko: »Neučinkovita nacionalna stanovanjska politika se kaže v tem, da primanjkuje neprofitnih stanovanj, da se nova neprofitna stanovanja ne gradijo, za stanovanja, ki so na trgu, pa zaradi visokih cen primanjkuje javnih sredstev za odkup, javni stanovanjski skladi pa se trenutno rešujejo iz rdečih števil na računih«.

## **Divji trg**

Podatki statističnega urada o naseljenih stanovanjih glede na tip lastništva kažejo, da se je število lastniških stanovanj tudi v zadnjih nekaj letih povečalo, medtem ko število najetih pada. Leta 2011 fond naseljenih stanovanj, kot jih vodijo pri Sursu, znašal 670.127, od tega je bilo 78 odstotkov stanovanj lastniških in 9,3 odstotka najetih. V prvih je živelo 83 odstotka prebivalstva, v drugih pa 7,5 odstotka. Štiri leta pozneje se je fond naseljenih stanovanj nekoliko povečal, in sicer na 674.463, toda to na račun lastniških stanovanj. Od vseh naseljenih stanovanj skupaj so lastniška predstavljala 81,2 odstotka, najeta pa le 8,2. V lastniških stanovanjih je leta 2015 živelo 85,5 odstotka prebivalcev, v najetih pa 6,8 odstotka.

Več lastniških stanovanj je v primestnih naseljih, medtem ko je več najetih v mestnih: v mestih živi 75 odstotkov ljudi v lastniških in 13 odstotkov v najetih stanovanjih, v primestnih naseljih pa 88,7 odstotka ljudi živi v lastniških in le 2,9 odstotka v najetih stanovanjih.

Na ministrstvu za okolje in prostor ocenjujejo, da se okoli četrtnina najemnih stanovanj oddaja nezakonito in za kratek čas, po drugi strani pa je kar 21 odstotkov stanovanjskega fonda praznega. Sedemdeset odstotkov stavb je starejših od trideset let, kar tretjina gospodinjstev pa živi v stanovanjih, ki imajo vsaj eno pomanjkljivost, kot je, denimo, puščajoča streha ali vlažne stene.

Medtem pa podatki statističnega urada za zadnje četrtletje lanskega leta kažejo, da je bilo število prodaj rabljenih nepremičnin znova rekordno visoko, čeprav so se cene stanovanjskih nepremičnin povišale in so znašale dobre tri odstotke več kot v letu prej. Povprečna cena za kvadratni meter rabljenega stanovanja je presegla dva tisoč evrov. Da je »trg morda malce preveč podivjal«, je oddaji *Preverjeno*<sup>4</sup> na Pop TV, v kateri so prejšnji teden govorili o zadnjem razpisu državnega stanovanjskega sklada, ocenil nepremičninski posrednik **Zoran Đukić**. »Čutimo potrebo ljudi, ki so sedem let čakali na nakup stanovanja in stiskali.«

Toda cene novih stanovanj, ki se gradijo v glavnem mestu, kot so pokazali v oddaji, daleč presegajo možnosti številnih. V soseski ob Tivoliju, ki naj bi bila končana konec prihodnjega leta, in v kateri bo na voljo 195 stanovanj, so neprodani le še trije tripleksi po ceni 780 tisoč evrov. V soseski pod Šmarno goro bo na voljo osem vil, cena stanovanja v velikosti 57 kvadratnih metrov, s teraso na strehi in pripadajočima parkiriščema pa bo okoli 300 tisoč evrov. V vili na Trnovem je bilo na voljo šest stanovanj in so, kot je bilo slišati v oddaji, »šla za med«, in to čeprav je bila cena na kvadratni meter štiri tisoč evrov. Slab kilometer stran bo v dveh vilah menda še letos na voljo osem stanovanj in tudi tam se cene gibljejo okoli pol milijona evrov. Da bodo draga stanovanja na Brdu prodali, si nadeja tudi direktor državnega stanovanjskega sklada **Črtomir Remec**. Na vprašanje, zakaj javni sklad prodaja takšna stanovanja, v oddaji *Preverjeno* odgovoril: »Pričakuje se, da sta srednji in višji srednjih sloj sposobna kupiti stanovanje, medtem ko želimo za vse ostale imeti več najemnih stanovanj«. Pri tem je omenil le, da bosta ob soseski Zeleni gaj »čez dobra dva meseca« na voljo 102 najemni stanovanji po ceni od 7 do 8 evrov na kvadratni meter.

## Čakalne vrste

In medtem ko se gradijo stanovanja, ki si jih lahko privoščijo redki, po podatkih ministrstva za okolje in prostor vsaj 6600 gospodinjstev trenutno čaka na neprofitno najemno stanovanje. Med vsemi najemnimi stanovanji pa je zgolj šest odstotkov namenjenih javnemu najemu. Podatki za leto 2014 kažejo, da je bilo v Sloveniji 20.460 javnih najemnih stanovanj in še 8.112 upravičencev, ki so prejeli subvencije, kot je subvencija tržne najemnine.

Javni stanovanjski sklad MOL, ustanovljen leta 2001 s ciljem zagotavljanja več najemnih stanovanj in boljšega urejanja odnosov na stanovanjskem trgu, v glavnem mestu vsako leto zagotovi v povprečju 120 novih neprofitnih najemnih stanovanj, toda to ne pokrije potreb po dostopnejših stanovanjih. Na posamezen razpis se namreč prijavi več kot tri tisoč ljudi. »Zgolj lokalne skupnosti so v tem trenutku tiste, ki zagotavljajo javna neprofitna najemna stanovanja. Toda po drugi strani to dobi le vsak deseti prosilec v Ljubljani. Ob takšnem primanjkljaju in sedanjem tempu pridobivanja novih stanovanj nam bo stanovanjski problem uspelo urediti šele v tridesetih ali štiridesetih letih,« poudarja direktor Sašo Rink.

Čakalna vrsta je dolga tudi pri bivalnih enotah, čeprav so te namenjene za »začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih«. Trenutno nanjo v Ljubljani čaka 295 ljudi, med katerimi je 212 samskih. In prav samski nanjo čakajo do štiri leta.

»Število ljudi, ki ne zmorejo plačati najemnine in obratovalnih stroškov, se povečuje. V nekem trenutku smo imeli toliko primerov, da je bilo s kapacitetami v društvu to že zelo težko reševati. Prav tako se je spremenila struktura ljudi, ki prihajajo po pomoč. Pogosto so to prav stanovalci bivalnih enot. Živijo v njih,

---

<sup>4</sup> <http://www.24ur.com/novice/slovenija/stanovanjski-sklad-mladim-druzinam-ponuja-stanovanja-za-470-000-evrov.html>.

a nimajo za preživetje. Po kruh k nam pridejo tudi upokojenci z nizko pokojnino, potem so tu še mladi brezdomni. Čeprav obstaja podpora v Ljubljani, so še vedno skupine ljudi, ki so spregledane. Med njimi so predvsem brezdomke in mladi,« je pred časom v pogovoru za Delo<sup>5</sup> opozorila **Hana Košan**, ki v društvu Kralji ulice skrbi za preprečevanje prisilnih izselitev. Od leta 2014 v društvu skupaj z mestnim stanovanjskim skladom v Ljubljani izvajajo antideložacijsko dejavnost, prve sestanke o njegovi uvedbi pa so imeli v začetku letošnjega leta tudi pri mariborskem stanovanjskem skladu.

Ker ne zmorejo plačevati najemnine in stanovanjskih stroškov, so v ljubljanski občini lani iz javnih stanovanj deložirali deset ljudi, leto pred tem dvajset, letos po besedah Rinka nikogar. Zadnji podatki o deložacijah, ki so jih zbrali pri Feantsi, segajo v leto 2012, in kažejo, da je bilo v državah EU takrat deložiranih 706.415 ljudi. V Sloveniji je bilo istega leta 822 deložacij.

Srna Mandič antideložacijsko dejavnost v Ljubljani ocenjuje kot inovativno, vendar opozarja, da nove rešitve nikakor ne smejo nadomestiti obstoječih in da je nujno povečevati ponudbo neprofitnih najemnih stanovanj. Hkrati je treba pozornost usmeriti tudi v ohranitev primerne stanovanjskega standarda. »Še posebej zato, ker posamezniki v stanovanjski stiski sprejemajo nižanje standardov.«

Da je bila uzakonitev bivalnih enot leta 2003 kot stanovanjskih enot za začasno reševanje stanovanjskega vprašanja najbolj ogroženega prebivalstva »nujna in koristna«, pravijo pri mestnem skladu. Toda hkrati poudarjajo, da bi bilo za stanovanjsko problematiko na splošno nujno treba zagotoviti trajne finančne vire predvsem za povečevanje števila javnih najemnih stanovanj. Le tako si prosilci »po pravilu trajno rešijo stanovanjsko vprašanje«.

Na ministrstvu za okolje in prostor, ki je skrbnik stanovanjskega zakona, se, kot pravijo, zavedajo, da so potrebe po bivalnih enotah večje od razpoložljivih virov, kot tudi, da veliko bivalnih enot v praksi postane trajna rešitev stanovanjskega problema. Toda pri tem s prstom pokažejo na občine, »ki so pristojne za zagotavljanje bivalnih enot«.

### **Ranljivost in izključenost**

Stanovanjska izključenost in ranljivost se povečujeta. Vzroki pa, kot opozarjata Srna Mandič in Maša Filipovič Hrast, segajo »od osebnih in odnosnih do organizacijskih in strukturnih«. Pri tem izpostavljata institucionalne spremembe, ki so nastale med tranzicijo, prodajo velikega deleža socialnih stanovanj ter zaostanek pri razvoju novega modela stanovanjskih možnosti za ranljive skupine. V članku *Stanovanjska ranljivost v Sloveniji* Maša Filipovič Hrast ugotavlja, da na večanje stanovanjske ranljivosti vpliva tudi krčenje pravic posameznikov do različnih oblik pomoči in socialnega varstva. Toda stanovanjska politika se po njenem na to ne odziva s povečevanjem instrumentov za preprečevanje stanovanjske ranljivosti, »temveč ravno narobe, krčijo se tudi ti«.

»V Sloveniji se dostop do stanovanj in stanovanjskih virov realizira po neformalni poti znotraj družin in pri tem so razmere pri nas podobne južnoevropskim familiarnim sistemom, v katerih se zadeve rešujejo v okviru družine, veliko manj pa na trgu ali s socialnimi programi države,« meni Srna Mandič. »Nekako tudi ni več upanja, da bo Slovenija šla po poti v neko moderno družbo, in to se kaže tudi na stanovanjskem področju. Tu bi celo rekla, da drvim v predmoderno.«

### **»Rdeče mesto«**

Na Dunaju, kot pravijo predstavniki lokalne oblasti, zagovarjajo prepričanje, da stanovanj ni mogoče zgolj prepustiti trgu, ampak mora stanovanjsko vprašanje ostati javna politična naloga. Tako vsako leto zgradijo

---

<sup>5</sup> <http://www.delo.si/novice/ljubljana/samo-da-ljudje-ne-koncajo-na-cesti.html> .

okoli sedem tisoč novih stanovanj, poleg tega subvencionirajo gradnjo približno tri tisoč stanovanj, po letu 2017 pa načrtujejo, da jih bodo še več.

Gradnja socialnih stanovanj v avstrijski prestolnici je po besedah mestnega svetnika iz socialdemokratske stranke SPÖ **Kurta Stürzenbecherja**<sup>6</sup> povezana z »rdečim Dunajem«, ko so po prvi svetovni vojni obdavčili luksuzno premoženje in s pobranim denarjem financirali gradnjo stanovanj za delavce in socialno šibkejše. »Predvsem v devetdesetih letih, ko so se začeli močni pritiski neoliberalizma, je bilo pomembno, da smo vztrajali pri tem modelu in nam ga je uspelo ohraniti.« Danes na Dunaju približno 60 odstotkov prebivalcev živi v eni ali drugi obliki socialnega stanovanja. Država za širšo stanovanjsko strategijo Dunaju nameni okoli petsto milijonov evrov na leto, medtem ko iz lastnega proračuna dodatno za to področje namenijo še okoli sto milijonov evrov. Tako vsako leto zgradijo okoli sedem tisoč novih stanovanj, poleg tega subvencionirajo gradnjo okoli tri tisoč stanovanj. »Velik problem pa je, ker so pri evropski komisiji že poskušali doseči, da bi bila socialna stanovanja dostopna samo za najranljivejše skupine prebivalstva, medtem ko se na Dunaju zavzemamo, da so dostopna čim širšemu krogu ljudi. Resolucijo za socialne nastanitve, ki jo je predlagal župan Dunaja, je podprlo trideset evropskih mest, med katerimi je tudi Ljubljana, v njej pa piše, da so mesta tista, ki naj skrbijo za stanovanjsko politiko, in ne Bruselj. Nekaj učinka je bilo, saj se EU s tem od takrat ni več ukvarjala.«

### **Zadružno združeni**

Ker visoke cene stanovanj in najemnin v Ljubljani ter vse bolj razširjena zaposlitvena negotovost mnogim mladim onemogočajo trajno in kakovostno rešitev stanovanjskega vprašanja, se je skupina mladih odločila povezati v stanovanjsko zadrugo Zadrugator. Tako želijo zagotoviti cenovno dostopno in kakovostno bivanje ter hkrati zgraditi »alternativno obliko bivanja onkraj pasti lastništva in profitnega najema«. Po tem, ko so s profesorico na fakulteti za arhitekturo Anjo Planišček lani izrisali načrte za tri lokacije v Ljubljani, jim je zdaj mestni sklad MOL v premislek ponudil del občinskega zemljišča v Rakovi jelši, kjer bi bilo mogoče zagotoviti okoli 30 zadružnih stanovanj, s čimer bi lahko nastanili od 80 do 100 ljudi.

Na ministrstvu za okolje in prostor so lani oblikovali delovno skupino, ki naj bi pripravila pilotni projekt zadruge, državni sekretar Tadej Slapnik pa je takrat obljubil<sup>7</sup>, da ga bodo izvedli še v letošnjem letu.

**Klemen Ploštajner**, član Zadrugatorja, pri tem poudarja, da mora biti pilotni projekt predvsem pripravljen tako, da ga bo mogoče posnemati: »Vsi se strinjamo, da nima smisla vzpostavljati pilotnega projekta, če hkrati ne bomo vzpostavili sistema. Pogoja za to pa sta dva: zagotovljena finančna sredstva in dostop do zemljišč, ker je trenutno na voljo malo javnih parcel, ki bi bile zanimive in ugodne. Vsekakor bo treba rešiti zemljiško vprašanje, če želimo vzpostaviti sistem za naprej. In to ni pogoj samo za stanovanjske zadruge, ampak tudi na splošno za javno neprofitno gradnjo«.

### **Na Marsu**

O stanovanjskih zadrugah, povečanju javnega najemnega fonda, javni službi za najemniško upravljanje in celoviti prenovi stanovanjskih sosesk med drugim govori resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu, ki jo je leta 2015 potrdil državni zbor, sicer pa je nastala z večletno zamudo. »Resolucije pomenijo neko načelno raven urejanja družbenih odnosov in če niso podprta z ustreznimi instrumenti, v tem primeru finančnimi, so to zgolj načelne usmeritve. Sam izplen resolucije o stanovanjskem programu je tako glede na dejstvo, da v njej ni zagotovljenih finančnih instrumentov, zelo vprašljiv,« ocenjuje Sašo Rink iz ljubljanskega stanovanjskega sklada.

---

<sup>6</sup> <http://www.delo.si/arhiv/se-ziva-tradicija-rdecega-dunaja.html>.

<sup>7</sup> <http://www.delo.si/novice/ljubljana/zadruge-kot-resitev-zgresene-stanovanjske-politike.html>

Tudi **Joža Aljančič**, predstavnica Združenja najemnikov Slovenije, meni<sup>8</sup>, da brez večjega angažmaja državne politike in povečanja javnih sredstev razmere še dolgo ne bodo bistveno drugačne. Po njenem je to »misija nemogoče«, če bo država še naprej prelagala skrb za neprofitni najem na občine, drugo pa prepuščala zasebnemu sektorju. »Preskrba s stanovanji je osnovna dolžnost države, stanovanje je najelementarnejša človekova pravica, in to je zapisano tudi v ustavi. Naša država pa se obnaša, kot da živijo na Marsu in da tega ni treba upoštevati. Tako so spisali nacionalni stanovanjski program, ki je za najemnike katastrofalen, v njem tudi ni nobenih finančnih ciljev.«

Profesorica Srna Mandič ocenjuje, da je stanje na stanovanjskem področju »nujna posledica tega, da je stanovanjska politika na ravni države v razsulu«. In če zahodnoevropske države za izvajanje ukrepov, kot so gradnja neprofitnih stanovanj in ugodnejša posojila, v povprečju namenijo približno odstotek svojega proračuna, Slovenija za reševanje stanovanjske problematike nameni le 0,04 odstotka. »To je zanemarljiva vsota in s tako minimalnim denarjem je nemogoče karkoli regulirati, zato pa imamo v glavnem situacijo laissez-faire,« Poudarja, da je v sodobnih družbah država še vedno tista, ki oblikuje razvojne procese ter raziskovalno politiko na stanovanjskem področju, deluje nadzorno in usmerjevalno, toda za to potrebuje vire. V Sloveniji pa po njenem ničesar od tega ni.

---

<sup>8</sup> <http://www.delo.si/novice/ljubljana/ujeti-v-neurejenem-trznem-najemu.html>.