

PRIPOMBE NA NSP 2015-2025 II.PREDLOG Z DNE 15.2.2015

Prav gotovo si člani delovne skupine iz MOP zaslužijo pohvalo za tvorno sodelovanje s strokovno javnostjo in drugo verzijo predlaganega NSP 2015-2025. Tekst je berljiv, analitična priloga je kakovosten zbir tabel in uradne statistike, publikacij in navedbo vseh virov.

Gre za drugi izdelek s strani ministrstva, ki glede na dejanske potrebe zamuja že nekaj let. Pa najbrž ne zaradi samih piscev, saj se je od I. predloga do II. predloga zamenjalo kar nekaj ministrov.

V prisposodbi lahko povzamemo, da je NSP 2015-2025 podoben lepi ladji (glej spodaj).



Posamezni deli pod palubo so zelo lepo izdelani, nekateri so slabi in nekaj jih je odveč. Štrlijo ven. Čeprav kapitan pričakuje uravnoteženost obeh strani ladje, ne vemo, ali je desna polovica enaka levi, ker ni v programu nobene bilance (+, -) o virih in uporabi virov¹. Predvsem pa ni jasno, ali je vilica te ladje res na pravem mestu.

¹ Vsako resno planiranje na narodnogospodarski ravni mora imeti vsaj bilanco tokov, v kateri se evidentirajo viri izvajanja programa, ki bodo nastopili na prihodkovni strani, ter izdatke (porabo) na drugi strani. Dobrodošla bi bila tudi sprememba premoženja (vsaj tistega, ki ga upravlja centralna država in javni sektor (občine in skladi) na stanovanjskem področju. Nič od tega.

Namreč, v analitičnem delu je na strani 14 ključna tabela za stanovanjsko politiko, ki povzema demografski razvoj in to je za ladjo »vilica« oz. sidro za program. Kaj nam pove?

1. Da se bo med letom 2015 do 2025 zgodilo približno naslednje v demografskih spremembah
 - a) Za 1 strukturno točko se bo zmanjšalo število prebivalcev (od 2 mio ljudi) starih 0-14 let, kar je okrog -20.000
 - b) Za okrog 4 strukturne točke (4% od prebivalstva je okrog 80.000 oseb), se bo zmanjšalo prebivalstvo staro od 15-64 let, ki živijo v gospodinjstvih, z okrog 2,2 člana
 - c) Za okrog 3 strukturne točke se pove povečalo število starih 65+, od tega 1 strukturna točka s 85+.

To nam pove za razdobje 2015-2025:

- da bo v okrog 20.000 gospodinjstvih ena soba manj, ali pa bo manjša potreba po eni sobi, ker bo manj otrok
- da bo pri 80.000 osebah, in pri 2,2 člana na gospodinjstvo (verjetno nekaj manj, če bi bili natančni pri sicer obsežnem preračunu), prineslo na trg okrog $(80.000 / 2,2 = \text{ca } 36.000)$ stanovanj, predvsem večja ali pa bo po večjih stanovanjih manjše povpraševanje za to starostno kohorto
- da bo pri 60.000 osebah, starih 65+, dodatno sproščena ponudba stanovanj, saj bodo potrebovali manjše enote, tistih s 85+ (ca 20.000) pa dodatno samo sobo s posteljo in kakovostno oskrbo.

Ali ima II. predlog odgovore na delovanje trga? Ali je potrebno, da državne institucije delujejo na ponudbeni, ali na povpraševalni strani, ali na lastniškem ali na najemnem trgu. Zaznati je, da se problematike najemnega trga tekst NSP zaveda, premalo pa je osredotočen na reševanje. Kdo bo to reševal? Ali imamo vsaj obrise novega stanovanjskega standarda, ki bo za večino prebivalcev manjši kot sedaj? Kaj je potrebno storiti, da se ogromno število hiš, v katerih je ena oseba, ali pa nobena, spravi v funkcijo uporabe in da se hiše predelajo v manjše enote?

Ali se sploh danes zavedamo, kaj nas čaka pri odpravi treh ključnih funkcionalnih pomanjkljivosti stavb:

- a) slabi izolaciji blokov in hiš
- b) odsotnosti dvigal (kjer se še vedno v stavbah, z upravnikom, ki zastopa lastnike, terja 100% soglasje vseh solastnikov, čeprav gre za nujno funkcionalna poslabšanja, že zaradi invalidov in starih oseb, ki ne morejo do 4. Nadstropja peš)
- c) neurejenosti funkcionalnih zemljišč,

ob resni omejitvi, da ogromno število lastnikov finančno ni sposobno tega problema reševati².

² Koliko let že stroka opozarja, da je zakonito stvarno breme v stanovanjskih blokih premajhno, in da je problem pravna regulativa. Obstoječa uporaba določb za prenovo večstanovanjskih stavb ni ustrezna.

Posamezni državni uradniki na MOP so se v izdelavi določenih delov resnično potrudili. Po pregledu NSP pa ugotavljamo, da je bila koordinacija pri izdelavi »NSP« oz. »NSP ladje« šibka. Pravega medresorskega usklajevanja ni bilo, tako da uvoda ni podpisal noben minister, pričakovane usmeritve pa so več kot le delo visokih državnih uradnikov. Sploh se postavlja vprašanje, kdo si upa sprejeti odgovornost, za tako širok »portfelj« premoženja, ki ga moramo v Sloveniji prestrukturirati (energetsko, funkcionalno in za potrebe staranja).

Ob navidez lepi »ladji«, to je II. predlogu NSP je že uvod ekonomsko šibek. V njem sta samo dve številki, in sicer da bo izvedbeno obdobje 5 let, in čas veljavnosti NSP 2015-2025. Koliko prihodkov bo šlo preko proračunov centrale in občin, koliko pa bo odhodkov, ni razvidno. Niti okvirno.

NSP se očitno sprejema zato, da bo opravljena analiza, kot je v tretjem odstavku uvoda zapisano.

Na tej »NSP ladji« manjka kapitan z jasnim mandatom. Ladja pa še ni izgrajena do konca. Novi kapital bo SSRS. SSRS ima že sedaj ogromno nalog. SSRS JS pa je samostojna pravna oseba, ki ima svojo ciljno funkcijo, tako da si niti ne predstavljam, kako bo lahko izvajal stanovanjsko najemno politiko, če MF ne bo spremenila učinkovite obdavčitve najemnin.

Ravno tako ni jasno, kako bo SSRS izvajal nalogo izvajalca NSP, če bo centralna oblast še naprej blokirala reformo na področju »stanovanjskega dodatka«. Menimo, da je predvsem eno od ministrstev lahko nosilni izvajalec stanovanjske politike, na primer MOP, vsi drugi pa morajo sodelovati.

Žal pogrešamo stališča Ministrstva za finance glede stanovanjskega dodatka, glede davčne evazije³ na področju najemnin, glede subvencij za socialno šibke, ravno tako tudi Ministrstva za delo glede bivalnih enot, ter MJU, v katerega spada urejanje državnega premoženja. Iz dokumenta se vidi, da »ladja« nima kapitana in da se ne ve, koliko so polni rezervorariji, niti natančno kam bo plula.

Ali bo šlo preko prihodkovnih bilanc 1% BDP iz pobranega DDV, davka na promet nepremičnin, davka na najemnine, ali bo šlo 10%? In koliko bo državo to stalo v obliki tekočih izdatkov (stanovanjski dodatek, subvencije, stroški stanovanjskih skladov)?

Čemu se v programu pojavlja nov izraz »stroškovna najemnina«?

V poglavju 2. Namen, dokument šele napoveduje sistem spremljanja izvajanja NSP. Zakaj se ne poenostavijo makro merljivi cilji? Kaj pa trg potrebuje na stanovanjskem področju? Predvsem razvoj najemnega trga iz črnega in sivnega v formalnega? Investitorji bodo veseli, če bodo imeli vsaj po statističnih regijah stvarne podatke o zasedenosti stanovanj, saj je to tudi v interesu bank, ki posojajo denar za projekte, pa niti posojilodajalci ne vedo, kje stanovanj primanjkuje. Kazalec o zasedenosti je eden ključnih za investitorja in Slovenija je ena od redkih držav, ki ga nima. In vendar smo po legi v centralni Evropi.

Dokument vsebuje tudi tautološke trditve, ki ne sodijo v nacionalni dokument.⁴ Menim, da je sporna trditev, da »primanjkuje najemnih stanovanj, zlasti tistih, ki bi ravnjivejšim skupinah omogočila reševanje stanovanjskega problema«. Res je ravno obratno, da ni denarja, da bi ravnjivejše skupine najele primerna najemna stanovanja za bivanje. Stanovanj pa je prostih na trgu več, kot je povpraševanja.

³ »NSP ladja«, ko izpluje, naj deluje kot celota. Če se NSP sprejema v 2015, davčne spremembe pa bodo sprejete šele 2018, se do takrat ne bo nič spremenilo na najemnem trgu.

⁴ Npr. stran 6, v poglavju Cilji, da »stanovanj primanjkuje na lokacijah, kje je povpraševanje po stanovanjih največje. ... nobenih kvantifikacij ni podanih po regijah.

Sporna je trditev, da s« strani investitorjev ni interesa za vlaganje v stanovanjsko gradnjo» Očitno pisec tega poglavja meni, da bi se moral zasebni sektor odpovedati dobičku. Pri čemer dobiva država v svoj portfelj vsako leto dodatna stanovanja iz naslova stečajev (DUTB, FURS) in iz naslova dedovanja in prejemanja daril. Iz tega se vidi, da samo besedilo nima osebne odgovornosti končnega redaktorja teksta.

Načelno lahko rečemo, da so med navedenimi cilji povsem pravilno postavljeni deli, kot na primer na strani 7,

- ***Za zagotavljanje uravnotežene ponudbe primernih stanovanj je treba v prvi vrsti aktivirati obstoječi, a nenaseljeni stanovanjski fond in na ta način vsaj delno povečati obseg uporabnega stanovanjskega fonda (sprejemljivo op.p.)***

strani 8,

- ***Stanje na področju najemnega trga v Sloveniji je slabo, saj ocenjujemo, da se skoraj četrtina najemnih stanovanj oddaja nelegalno. S tem se bistveno slabša položaj najemnikov hkrati pa za državo predstavlja izpad davčnega priliva. Razlogi za takšno stanje izvirajo iz neurejenih najemnih razmerij, ki narekujejo vedno večje nezaupanje med najemodajalci in najemniki. (sprejemljivo op.p.)***

strani 9,

- ***Poleg spodbud na strani povečevanja ponudbe stanovanj je treba za socialno šibkejše vzpostaviti sistem socialnih stanovanjskih pomoči.***

strani 10,

- ***Obstaja pa tudi prikriti socialni transfer, ki ga predstavlja razlika med tržno oz. stroškovno najemnino in neprofitno najemnino. Na osnovi vzorca neprofitnih stanovanj iz cele Slovenije smo ocenili, da lahko znaša ta transfer med 17 in 25 mio EUR letno. (delno sprejemljivo, ker v analitiki ni podatka o izračunu in viru, po oceni Inštituta za nepremičnine je prikritih transferov preko »pravice do neprofitne najemnine« v škodo javnega premiženja okrog 45 mio eur letno, glej članek A.Kožar v Portorožu, 2012).***

Pravilen je zaključek, da je vsaj del prikritih socialnih transferjev nepotrebnih, predvsem pa je napačno, da gredo preko javnih stanovanjskih skladov, ki morajo v prihodnje ohranjati premoženje. Sedaj ga ne. Ali je volja za zaokret v stanovanjski politiki?! Toda, zakaj se na strani 20 ponovno pojavlja kot nov instrument »najem s kasnejšim odkupom«, možnost odkupa javnega najemnega stanovanja. Menimo, da je v mikro okolju takšen način lahko uporabljen, če je to v interesu občinskega ali državnega stanovanjskega sklada, vendar ne na račun siromašenja premoženja stanovanjskega javnega fonda? Vsekakor je po naši oceni to v oblasti direktorjev takih skladov že sedaj, saj si bodo povpraševalci lahko privoščili predvsem manjša stanovanja, torej bodo verjetno skladi potrebovali promet s stanovanji: večje bodo prodajali in kupovali manjše.

strani 23,

- *Za izpolnitev osnovnih potreb po bivalnih enotah je nujno zagotovi vsaj 800 bivalnih enot. (najbrž je to še vedno premalo, ker javni stanovanjski skladi izvajajo socialno korekcijo na stanovanjskem področju, po drugi strani pa na podlagi zakona izvajajo tudi deložacije, za tiste, ki ne poravnava niti neprofitnih najemnin in stroškov. Ali ni takšna zakonska podlaga derogacija socialne države? Bivalne enote bodo za marsikoga dolgoročna rešitev⁵!*
- *Poglavje 4.4.1. Ob nekaterih resnično zelo dobrih stališčih, pa manjka odločitev »kapitana NSP ladje«, kot na primer, ali je res potrebna gradnja javnih najemnih stanovanj, ko pa imamo x število stanovanj v javni lasti (npr. MORS, ministrstva, z visoko nezadenostjo), ki so potrebna prenove? Zakaj ni mogoče oddati javnega stanovanja, če ne ustreza minimalno tehničnih pogojem (tudi o tem smo že pisali na Portoroških forumih). Ali ni smiselno, da se že ob prvi spremembi SZ uvede večja prožnost oddajanja funkcionalno poslabšanih stanovanj ljudem, ki imajo priden roke in jih bodo sami popravili, najemnina pa kompenzira njihov vložek (gre za t.i. omejeno najemnino, kot jo poznamo v stroki že dolgo let).*
- *Šele v letu 2018 se predvidevajo spremembe davčne zakonodaje? Ali ni to dokaz, da na vrhu »NSP ladje« ni dogovora, kam bo šla? Brez davčnih sprememb ne bo večje formalizacije najemnih razmerij. Najemniki si danes želijo le v 4,8% družine, preostali pa študente, samske in tu in tam še pare (vir: anketa UI, Ljubljana, 2012).*

Na koncu moramo dodati še interes elite. Ali je res, da ima okrog 25 poslancev neprofitno najemno stanovanje v Ljubljani in kako oni gledajo na ukinitve tega privilegija, ki ni obdavčen? Ali ima zaokret in uvedba »stanovanjskega dodatka« sploh zakonsko možnost, če bo toliko poslancev prizadetih finančno s prikritim transferjem

⁵ Na ulici v Ljubljani je jasno. Tisti, ki so bili deložirani in so povprečno inteligentni preživijo do hudega mraza, inteligentnejši pa naredijo kazenski prekršek pred Novim letom in preživijo zimo na toplem v zaporu. Kar je najdražje za državo. (Vir za testiranje hipoteze je resorna statistika MJU- Policija).