

## **Predlogi za nacionalni stanovanjski program (NSP) Mag. Bojko Jerman, u.d.i.a.**

Dolgoročnost tega programa je tudi njegov politični problem: politiki takih projektov ne marajo, imajo raje nekaj, kar se da hitro narediti in politično unovčiti, tudi zato tega programa še vedno nimamo: tisto kar se na stanovanjskem področju dogaja nima dimenzije programa, niti nima nacionalnega konsenza, še manj perspektive. Čeprav se problematika stanovanj in gradnje tiče vsakega občana, tako kot socialna in zdravstvena varnost, je to področje pri nas odrinjeno na rob političnih diskusij, namesto da bi bila motor razvoja in napredka, po zgledu razvitih, celo sosedskih držav.

### **Katere so zainteresirane javnosti?**

Teza o tem, da je treba v državi z visokim deležem lastniških stanovanj zdaj ciljati predvsem na nova najemniška stanovanja, je sila enostavna in naivna ter kratkovidna in ne odraža stanja na terenu in pričakovanj državljanov. Razmere, želje, pričakovanja, potrebe... so zelo različne za različne interesne in socialne skupine in nacionalni program mora upoštevati vse zainteresirane skupine, ne le eno ali dve, saj vsi plačujemo davke in živimo v tej državi in vsakdo bi moral imeti poleg dolžnosti še kaj koristi od tega programa. In kdo naj predstavlja vse te zainteresirane javnosti, ki niso organizirane? Ker gre za vse občane, ki v različnih obdobjih ali okoliščinah potrebujejo stanovanjsko politiko, je organizacija neskončnega števila interesnih skupnosti nerealna in nepotrebna, dovolj je da politika razume to področje in pripravi predloge, ki jih mora sprejeti široka javnost, v medijih preverjeno javno mnenje, ne le »koalicijski partnerji«. Morda je prav zaradi neorganiziranih interesnih skupin na tem področju NSP odrinjen od nujnih političnih odločitev, tako da lahko kapital v miru dela le kar je njemu v korist.

### **Kaj bi morali biti cilji NSP?**

Čim cenejša in čim bolj kakovostna stanovanjska oskrba. Na kratko. Stanovanjskih oskrb pa ni malo: od socialnih najemnih stanovanj, nujnih bivalnih enot, do tržnih najemnih stanovanj, običajnih stanovanj, stanovanjskih kompleksov, enodružinskih hiš in še manjše in kompleksne sanacije za vse naštetu. Torej veliko dela in velik gospodarski pospešek, če bi to področje imelo uspešen politično gospodarski program. Jasno je, da si vsi po vrsti želimo varno, cenovno ugodno in kakovostno gradnjo in prenavo, pa naj gre za socialno najemno, tržno najemno, tržno za prodajo ali gradnjo v osebni režiji.

Zato bi moral nov NSP zagotavljati ugodne in varne pogoje za vse igralce na tem področju – vse tisto kar trg sam po sebi nikakor ne zagotavlja in vse tisto zaradi česar mora posredovati politika. To pa so znana področja:

- Zemljiška politika v javnem interesu, ki bi zagotavljala cenena komunalno opremljena zemljišča
- Garancijski finančni sklad, ki bi zagotavljal cenejša posojila in varnost posameznih projektov (za razliko od obstoječe ureditve ki v imenu varovanja kupcev povečuje ceno nepremičnin)
- Subvencije iz naslova izvornih finančnih virov, ki bi spodbujala kakovostno gradnjo
- Ekološki krediti in subvencije, ki bi pomagali pri prehodu na najvišje evropske norme na tem področju, kjer se po letu 2020 obetajo velike spremembe.
- Bolj operativna zakonodaja, ki bi zmanjšala administrativne ovire in v večji meri zagotavljala okolju in ljudem prijazno gradnjo.

V vsakem primeru ne bi bilo treba nič izumljati, saj so dobre rešitve na tem področju že ustaljena praksa v več okoljih.

### **Od kod denar za dinamičen NSP**

Dinamiko izvajanja katerega koli nacionalnega programa zagotavljajo ugodna finančna sredstva in varnost udeležencev, kar dobro poznamo, saj se spominjamo nedavnih časov, ko je bilo denarja veliko in smo kljub vprašljivi varnosti drveli v (pre)velike stanovanjske projekte. Brez denarja ni muzike in to je po 25 letih morda politiki že jasno. Namreč pred tem smo v socializmu sistemsko zbirali denar za stanovanjsko gradnjo, bilo ga je veliko in veliko se je tudi gradilo – v javnem interesu. Potem je politika področje prepustila trgu, ki naj bi vse sam od sebe »uredil« in zdaj je še kako na dlani, da temu ni tako in da je »trg« naredil predvsem javni dolg, ne pa kakovostnih in poceni stanovanj. Morda smo zdaj toliko stregnjeni, da vemo kaj mora narediti politika in država, saj je zgledov dovolj: denimo Avstrijci, ki imajo skoraj največji standard na svetu, kljub temu sistemsko zbirajo denar iz davka na plače za področje stanovanjske gradnje: preko ene milijarde (!) tako zbranih sredstev namenjajo za subvencije kakovostne stanovanjske gradnje. Da so subvencije res dober motor gospodarskega razvoja lahko ilustrira tudi dejavnost domačega Eko sklada, ki s subvencijami in ugodnimi krediti poganja dobršen del gospodarstva.

Pri denarju in pri dodatnih obremenitvah plač se pri naši politiki vse ustavi, kot bi pritisnil na rdeči gumb, a po drugi strani je jasno, da nek projekt ali program brez denarja nič ni vreden. NSP potrebuje stalne sistemske vire in teh potencialnih virov ni malo:

- Povišan davek na prodajo nepremičnin iz 2 na 5%
- Bistveno višji davek na zaslužek iz naslova spremembe namembnost zemljišča

- Davek na nepozidana stavbna zemljišča
- Dohodek od prodaje socialnih najemnih stanovanj, ki nimajo več izvorne funkcije
- Dodatni ekološki davki na ekološko potratne izdelke
- Davki na luksus...

Seveda pa je pri nas velik problem izvornih davkov: pobirajo se ekološki davki, pa ne grejo v ekologijo, pobirajo se davki na uporabo stavbnih zemljišč, pa ne gredo v pripravo novih zemljišč... Številna področja se zlorablajo za gasilskim pokrivanjem proračunske porabe, zato je naklonjenost in zaupanje v te davke nizko. Vsak občan bi tudi kaj dajal, če bi vedel da bo iz tega naslova, takrat ko bo potreboval, lahko tudi kaj dobil. In prav dolgoročno izvorno financiranje NSP je nekaj na čemer lahko ta projekt uspe ali pade. Pade pa lahko tudi pri tem, da bodo o njem odločali interesni krogi za pokrivanje svojih interesov, seveda ob demagogiji skrbi za javni interes.

Mag. Bojko Jerman, direktor

**E-NETSI d.o.o.**

*Šmartinska cesta 58*

*1000 Ljubljana*

*Slovenija – SI*

VABLJENI V PRODAJNI IN DEMONSTRACIJSKI SALON NA ŠMARTINSKI 58!

*web: [www.e-netsi.si](http://www.e-netsi.si)*

*tel.: +386 599 28 089*

*fax: +386 1 437 50 69*