

OSNUTEK NSP 2015-2025

PRIPOMBE – Richard Sendi

Stanovanjske potrebe

Trditev, da je »Večina najemnih stanovanj v javni lasti« (str. 8) je netočna. Prav tako je netočna trditev da »Podatki občin kažejo, da na neprofitno najemno stanovanje čaka okrog 6.600 gospodinjstev, od tega okrog 2.500 samo v Ljubljani«. Obe trditvi dokazujeta, da avtorji osnutka NSP se ne zavedajo povsem kakšno je dejansko stanje glede trenutne ponudbe in povpraševanja, kakor tudi glede kakovosti stanovanj in strukture zasedenosti stanovanjskega sklada.

Kakovost stanovanj

V osnutku je navedeno da je »Kakovost bivanja prebivalcev v veliki meri odvisna od kakovosti bivališč v katerih živijo, zato je pomembno, da se stanovanjska politika opredeljuje tudi do vprašanja kakovosti ter energetske in funkcionalne učinkovitosti stanovanj.« (str.10). Kljub tej izjavi je v nadaljevanju poudarek le na energetski prenovi in doseganju energetske učinkovitosti stanovanjskega fonda, ničesar pa ni o problematiki kakovosti stanovanj, v smislu doseganja višjega stanovanjskega standarda (ki je v primerjavi razvitejšimi evropskimi državami precej nizek).

Stanovanja za mlade

Glede reševanja stanovanjskega problema za mlade sta v osnutku na več mestih skupaj omenjena »dolgoročni najem« in »odkup prvega stanovanja«. Npr: »Vsako prodano javno najemno stanovanje se nadomesti z vsaj enim javnim najemnim stanovanjem« (str. 17). Osutek še vedno promovira prehod mladih v lastno stanovanje kot končni cilj stanovanjske politike na tem področju. Torej nadaljuje se politika povečanja deleža lastniških stanovanj. Osebnostno ocenjujem takšno politiko kot popolnoma zgrešeno. Glede na to, da je, po podatkih popisa 2011 najemnih stanovanj le dobrih 6 % celotnega stanovanjskega sklada (lastniških pa 90 %), bi moral v tem delu biti **glavni cilj stanovanjske politike za naslednjih 10 let povečati obseg najemnega sklada, ne vzdržati status quo**. Glede na dinamiko s katero država zagotavlja najemnih stanovanj bi morala uradna stanovanjska politika **prodajo stanovanj v naslednjih desetih letih prepustiti zasebnem trgu**.

V zvezi s tem je treba opozoriti na še eno pomembno slabost politike »najemi ter odkupi«. S stalnim prodajanjem najemnih stanovanj je nemogoče doseči (**zelo zaželeno**) večjo stanovanjsko mobilnost, o kateri govori osutek v točki 3.4.

Alternativne oblike bivanja

Glavna pomanjkljivost osnutka (na katero že skozi opozarjajo strokovnjaki, ki so obravnavali prejšnje osnutke) je odsotnost preliminarnih analiz, ki bi predstavile trdnejše osnove za pripravo ustrežnejše stanovanjske politike. Ta pomanjkljivost se, med drugim, kaže pri ukrepih, s katerimi osutek predvideva uvedbo alternativnih oblik bivanja kot sta »sobivanje« in »zadružništvo«. Ključno vprašanje pri tem je, na kateri osnovi so predlagatelji prišli do ugotovitev, da so takšne oblike bivanja zaželeno v Sloveniji, da bodo takšne rešitve pomembno prispevale k reševanju stanovanjskih problemov prebivalcev?

Podobno velja tudi za predlagana ukrepa: »deljeno lastništvo kot javno-zasebno partnerstvo« in »odkup stanovanja z doživljenjsko rento«. Med tem, ko je Javni stanovanjski sklad MOL s prvim instrumentom (deljeno lastništvo) dosegel nek minimalni uspeh velja opozoriti, da so bili dosedanji poskusi z instrumentom doživljenjske rente skoraj popolnoma neuspešni. Zaradi tega se legitimno vprašanje glasi: zakaj avtorji osnutka predlagajo rešitve za katere že vedo (oz. bi morali vedeti), da so se že izkazale za neperspektivne?

Definicije izrazov

Potrebno bi bilo natančno opredeliti kaj konkretno pomenijo določeni termini. Npr. v zvezi s stanovanjsko problematiko za starejše prebivalce so v osnutku na več mestih omenjena »varovana« in »oskrbovana« stanovanja. V čem je razlika med eno in drugo? Podobno vprašanje velja ko so enkrat omenjene »ranljive skupine« drugič pa »ranljivejše skupine«. Tudi v tem primeru ni jasno kaj je razlika med obema. Potrebno je tudi definirati kaj so »socialno šibkejše«; »ekonomsko šibkejše«, »ekonomsko najšibkejše«.