

Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti
Kabinet ministra
Štrukljeva cesta 44

1000 Ljubljana

VEGOVA 8
1000 LJUBLJANA
SLOVENIJA
+386 1 24 20 670
ZAPS@ZAPS.SI
WWW.ZAPS.SI

ZADEVA TRAJNOSTNA STANOVANJSKA POLITIKA

16. NOVEMBER 2022
V LJUBLJANI

Spoštovani,

Zahvaljujemo se vam, da ste se pri zbiranju komentarjev in predlogov k snovanju koncepta nove stanovanjske politike obrnili tudi na ZAPS kot strokovno zbornico.

Stroka v prostorskem načrtovanju in arhitekturnem in krajinsko arhitekturnem projektiranju se dobro zaveda razsežnosti problematike stanovanjske preskrbe in pozdravlja namero vladne koalicije, da se oblikuje nova stanovanjska politika. V tem duhu ZAPS pozdravlja načrte vlade, da k problematiki stanovanjske politike pristopa celostno in vključujoče. Strinjamo se, da je izvajanje nove stanovanjske politike dobro začeti preko krepitev modela javne gradnje in upravljanja javnega stanovanjskega fonda ter podpiramo izhodišče, ki omogoča državi dolgoročno prevladujoč vpliv na način zagotavljanja preskrbe z dostopnimi stanovanji. Brez lastništva stavbnega fonda neprofitnih stanovanj ostaja namreč izvajanje smiselne politike zelo oteženo, možnosti vpliva vloženih sredstev na učinke preskrbe pa preprosto preveč omejena. V stroki zato že dolgo prevladuje ocena, da je bila nekritična odprodaja obsežnega fonda družbenih stanovanj v 90-ih letih družbeno neodgovorno in kot taka velika politična napaka, katere posledice pomembno vplivajo tako na dostopnost stanovanj kot na kakovost in tipologijo stanovanjske gradnje kot na razvoj slovenskih naselij in družbe kot take.

Posredovani idejni koncept se nam zdi osnova za nadaljnji proces oblikovanja nove stanovanjske politike in pripravljene smo v njem tudi dejavno sodelovati. Pomembno se nam zdi, da se novo stanovanjsko politiko razvija v okviru obstoječih javnih stanovanjskih skladov, da se zagotovi njihovo optimalno sodelovanje ter zagotovi več vrst dolgoročno vzdržnih virov tako za raziskovanje in razvoj stanovanjske gradnje kot za njihovo gradnjo.

Hkrati podajamo k predstavljenemu konceptu naslednje komentarje:

IDENT ŠT. ZA DDV
SI10754938
MAT. ŠT. 1913433

1. Umeščanje stanovanj v prostor naselij

Predlagani koncept bi bilo po naši oceni potrebno bolj podrobno razdelati v delu, ki opredeljuje primernost lokacij za stanovanja. Omenjena je zemljiška politika, manj nedvoumno pa sta opredeljena prostorski in prometni kontekst. Gre za neizogibno povezavo stanovanj z družbeno infrastrukturo in javnim potniškim prometom ter posredno s kakovostjo bivanja in javnim zdravjem ter s tem povezano družbeno enakostjo in povezanostjo ter dolgoročno vzdržnostjo in podnebno odpornostjo stanovanjske gradnje.

Doslej so bile lokacije, kjer so javni stanovanjski skladi gradili pogosto bolj naključne, izbrane po preprostem načelu možnega oziroma ostanka od tega kar ni bilo zanimivo za tržno gradnjo. Neprimeren izbor lokacij za javno stanovanjsko gradnjo lahko vodi v družbeno izolacijo oziroma segregacijo in povečevanje družbenih razlik ter v mobilnostno revščino. Že danes je Slovenija po stroških mobilnosti v proračunu gospodinjstev s 17% najvišje med državami Evropske unije.

Glede tega se je smiselno navezati na osnutek Strategije prostorskega razvoja Slovenije (SPRS), ki v točki 5.1.3. Stanovanjska oskrba opredeljuje usmeritve za doseganje ciljev prostorskega razvoja:

- V središčih policentričnega urbanega sistema se zagotavlja zadostno število stanovanj in površin za stanovanjsko gradnjo,
- Preprečujejo se socialna segregacija, gentrifikacija in getoizacija,
- Razvija se kakovostna stanovanjska zazidava,
- Na stanovanjskih območjih se zagotavlja primerna opremljenost s storitvami splošnega in splošnega gospodarskega pomena ter potrebna opremljenost z družbeno infrastrukturo in
- Dobra dostopnost do območij z družbeno infrastrukturo in zaposlitvenih območij s trajnostno mobilnostjo.

Predlagamo, da se Temelj 4 dopolni s prostorsko/prometnim vidikom. Pri kakovostni zemljiški politiki je potrebno poudariti, da se kakovost primernih zemljišč meri glede na izpolnjevanje zastavljenih ciljev prostorskega razvoja.

2. Kakovost prostorskih rešitev

Za izbor najkvalitetnejših rešitev konkretnih investicij v gradnjo je ključno orodje javni projektni natečaj. Zaradi svojega pomena pri doseganju višje kakovosti grajenega prostora so javni natečaji umeščeni v sistem javnega naročanja. Javni natečaji predstavljajo tudi obliko javne debate in neprestanega transparentnega preverjanja standardov kakovostne gradnje na konkretnih lokacijah.

Predlagamo, da se gradnja javnih stanovanj nad mejnimi investicijskimi vrednostmi ponovno umesti med javne investicije v gradnje, za katere je potrebno izvesti javni projektni natečaj (3. odstavek 100. člena ZJN-3). Sedaj se javni natečaji izvajajo

VEGOVA 8
1000 LJUBLJANA
SLOVENIJA
+386 1 24 20 670
ZAPS@ZAPS.SI
WWW.ZAPS.SI

IDENT. ŠT. ZA DDV
SI10754938
MAT. ŠT. 1913433

zgolj za stanovanjske gradnje, kjer velikost območja presega pet hektarjev, kar je mejna vrednost za javni natečaj v ZJN-3, in le redki stanovanjski skladi, recimo JSS MOL, se odločajo za javne natečaje tudi v primerih razvoja manjših lokacij. Dosledno izvajanje postopkov natečajev in z njimi povezanih postopkov javnega naročanja s ciljem realizacije izbranih natečajnih rešitev je v interesu širše družbe, potrjenim s sprejetjem dokumenta Arhitekturna politika Slovenije v letu 2017.

3. Dvig bivanjskega standarda

Hkrati z namero države, da poveča fond javnih stanovanj, je treba odpreti tudi razpravo o kvaliteti stanovanjskih površin in stanovanjskega okolja. Slovenija je po večini kazalcev kvalitete stanovanj na repu držav Evropske unije, pri čemer ne gre zgolj za dediščino preteklih desetletij, pač pa k temu veliko prispevajo tudi današnja gradnja in predpisi. Če omenimo zgolj en primer, javnim stanovanjskim skladom je danes dovoljeno graditi stanovanja s sobami v velikosti zgolj 7m², medtem ko površinski standard v samski zaporniški celici znaša 9 m² (Pravilnik o izvrševanju zaporne kazni, 17. člen). Opozoriti želimo, da morajo biti zakonsko opredeljeni standardi kakovosti stanovanj, stanovanjske gradnje in stanovanjskega okolja v okviru katerega govorimo predvsem o skupnih prostorih in odprtih površinah, kontinuirano vsebinsko strokovno spremljani in po potrebi tudi korigirani. V ta namen bi javni skladi skupaj z raziskovalnimi organizacijami in stroko morali oblikovati ciljno sodelovanje in postavljati zglede na področju stanovanjske gradnje tudi zasebnemu sektorju.

4. Razvoj obstoječega stavbnega fonda

Danes se večini potreb po stanovanjih v programih gradnje skuša zadostiti z novogradnjami, praviloma "greenfield", kar pa zanemarljivo potencial in reševanje problematike obstoječega stavbnega fonda. Tukaj so spregledani potenciali in izzivi prenove in stanovanjske politike za oživljanje mestnih jeder in prestrukturiranje rabe prostora. Poleg tega je po podatkih SURS je v Sloveniji petina stanovanj nenaseljenih in tudi temu se je smiselno sistematično posvetiti v okviru nove stanovanjske politike ter tako omejiti izključno usmerjenost k novogradnjam "de novo". Uvesti je treba vzvode, s katerimi bo omogočeno in spodbujeno poseganje v obstoječ stavbni fond.

5. Vzpostavitev kriterijev kvalitete stanovanj pri subvencioniranju najemnin

Dosedanja stanovanjska politika je veliko pozornosti namenjala različnim orodjem subvencioniranja najemnin stanovanj na trgu, na kar opozarja tudi posredovani dokument. Sedanji nekritičen način subvencioniranja je s stališča bivanjske kvalitete zelo sporen, ker ne upošteva kvalitete lokacij in stanovanj katerih najem se subvencionira. Subvencioniranje najemnin na trgu je treba nedvoumno povezati s standardi kvalitete stanovanj za katerimi stremita nova stanovanjska politika kot krovni okvir socialne politike na področju preskrbe s stanovanji in strategija

prostorskega razvoja države kot krovni dokument nove prostorske politike. Vzpostavitev standardov kvalitete, ki jih morajo lokacije in nepremičnine zagotoviti, da so lahko predmet subvencioniranja najemnine, lahko namreč pomembno vpliva na prenovu obstoječega in na gradnjo novega najemnega stavbnega fonda.

VEGOVA 8
1000 LJUBLJANA
SLOVENIJA
+386 1 24 20 670
ZAPS@ZAPS.SI
WWW.ZAPS.SI

6. Javno in zasebno

V dilemi izvajanja stanovanjske politike med javnimi stanovanjskimi skladi, modelom naložbenih skladov mešanih oblik investiranja je ključno vprašanje, s katerim modelom bomo dobili stabilen sistem zagotavljanja kvalitetnih in dostopnih javnih stanovanj. Bistveno je, da se na osnovi ocene stanja in možnosti najprej določi kakšne cilje nova slovenska stanovanjska politika zasleduje, kakšno strukturo stanovanjske preskrbe želimo v prihodnosti doseči, ter se nato ugotovi kakšni modeli financiranja in regulacije stanovanjske gradnje k tem ciljem vodijo.

Nove cilje bomo lahko dosegli samo z doslednim sledenjem zastavljenim načelom transparentnosti postopkov, neprofitnosti, spoštovanjem predpisov javnega naročanja, izbiri projektnih rešitev preko javnih natečajev in usklajevanjem ekonomskih vidikov z ostalimi vidiki načrtovanega projekta. Ne glede na to, ali gre za javno ali zasebno financiranje je potrebno zasledovati ta načela.


Medtem pa predvsem velja krepiti delovanje javnih stanovanjskih skladov, ki že zagotavljajo stanovanjsko ponudbo, povezati strokovno delo JSS RS in JSS MOL ter dobre prakse uveljaviti na razpoložljivih zemljiščih in v drugih občinah.

Izkušnje iz tujine kažejo, da je dolgoročno zasledovanje zastavljenih ciljev lažje zagotoviti v okviru javnega sistema. Zaradi omejenosti prostora in omejenega števila ustreznih kadrov je veliko vprašanje ali je realno izvajati kombinacijo obeh modelov, ki bi si konkurirala na neškodljiv način.

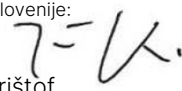
S spoštovanjem,



Pripravil:

Jernej Prijon 
univ.dipl.inž.arh. –
Komisar za javna naročila

Zbornica za arhitekturo
in prostor Slovenije:

Tomaž Krištof, 
univ.dipl.inž.arh.
Predsednik