



# (Z)GRADIMO

**Da ne bomo gradile\_i samo iz kock!**

POVZETKI  
DOGODKOV CIKLA  
O STANOVANJSKIH  
ZADRUGAH IN  
RAZISKAVA O  
STANOVANJSKIH  
SITUACIJAH  
MLADIH V MOM

# KAZALO

- 4 **Uvod**
- 6 **Stanovanjski problem?**
- 12 **Kaj so stanovanjske zadruge in kako delujejo**
- 18 **Kako se v stanovanjsko zadrugo povezujejo v Ljubljani**
- 24 **Kje bi lahko združno prebivale\_i**
- 30 **Kako participirati v arhitekturi**
- 38 **Posvet na temo stanovanjskih zadrug**
- 47 **Raziskava o stanovanjskih situacijah mladih**

# U V O D

Naša država je popolnoma neuspešna pri uresničevanju stanovanjske politike, med evropskimi državami smo pri vrhu glede na delež lastniških stanovanj. Imamo slabo reguliran in nestabilen stanovanjski trg. Nimamo resne stanovanjske politike, država skuša prevzeti čim manjšo odgovornost in jo prelaga na zasebni interes in lokalne skupnosti.

Potrebujemo ustvarjalne in povezovalne pristope, da razvijemo nove modele reševanja stanovanjskih situacij. Nakup stanovanja je namreč postal privilegij redkih, najemniški trg je nereguliran in nestabilen, mlade\_i prekarne\_i delavke\_ci pa zaradi negotovih oblik zaposlitev niso kreditno sposobne\_i. S stanovanjskimi zadrugami lahko kujemo nove načine povezovanja, nižamo cene gradnje in dolgoročnega najema ter s tem stroške življenja. Z zadrugo lahko oživljamo degradirana mestna območja in oblikujemo nove kulture sobivanja in skupnostnega ustvarjanja.

Zaradi zavedanja, da stanovanjske zadruge ni mogoče realizirati čez noč in da terja dolg skupnostni proces številnih deležnikov, smo tekom cikla dogodkov, ki je potekal na različnih lokacijah v Mariboru med 18. in 28. novembrom 2019, predvsem informirale\_i o tem načinu skupnostnega bivanja. Hkrati smo zbirale\_i informacije o bivalnih situacijah in stanovanjskih razmerah s pomočjo spletne ankete. Rezultate in interpretacije zbranih podatkov lahko preberete na koncu Raziskave o stanovanjskih situacijah mladih. Besedila, ki sledijo na prihajajočih straneh, so nastala kot povzetki predavanj, predstavitev, sprehoda in posveta. Vse\_i sodelujoče\_i so v okviru svojih, na stanovanjsko združništvo specifično vezanih, tem spregovorile\_i o trenutnem stanju stanovanjske preskrbe, slabih stanovanjskih politikah, velikem deležu lastništva nepremičnin in predlogu novega stanovanjskega zakona, ki je bil v času dogodkov v javni razpravi.

V prihajajočih besedilih se tako lahko seznanite s slovenskimi stanovanjskimi politikami, konceptom stanovanjskih zadrug, procesom ustanavljanja stanovanjske zadruge Zadrugator v Ljubljani. En prispevek opisuje tudi vodeni sprehod, kjer je beseda tekla o minulih projektih ter predispozicijah oziroma korakih, ki so potrebni za ustanovitev stanovanjske zadruge v Mariboru ali širše. Na podlagi predavanja je nastal tudi prispevek, kjer je predstavljena participatorna arhitektura in načini vključevanja deležnikov, povzemamo pa tudi zadnji dogodek cikla – posvet s predstavnicami\_ki institucij, kjer smo govorile\_i o tem, kako ustvarjati ugodno podporno okolje za stanovanjsko združništvo pri nas.



# STANOVANJSKI PROBLEM?



**Dr. Richard Sendi** z Urbanističnega inštituta Republike Slovenije je predaval o stanovanjskih politikah in stanovanjski oskrbi v Sloveniji. Po osamosvojitvi Slovenije je bil leta 1991 sprejet prvi stanovanjski zakon, nacionalni stanovanjski program pa šele leta 2000, drugi pa nato za obdobje 2015 do 2025.

**Prvi stanovanjski zakon** je prinesel spremembo stanovanjske politike. Uvedeno je bilo načelo omogočanja in tako država več ni bila dolžna skrbeti za stanovanja državljan<sub>ov</sub>, pač pa jim je omogočala, da same<sub>i</sub> z lastnimi napori poskrbijo za svoja stanovanja. Ukinjen je bil zelo učinkovit sistem financiranja, ki je skrbel za stanovanjsko preskrbo. Sredstva so se nabirala iz različnih virov: prispevki družbenih podjetij in porabnic<sub>kov</sub> državnega proračuna, prispevki delavk<sub>cev</sub>, 6 % plače je šlo v solidarnostni sklad za stanovanjsko gradnjo, prispevali so tudi skladi za pokojninsko, zdravstveno zavarovanje in banke. Nekaj denarja je v sklad prišlo iz najemnin, ki so bile regulirane, in pa od dobičkov in obresti, za stanovanjsko gradnjo pa se je tudi namensko varčevalo. Z Jazbinškovim zakonom se je poceni privatiziralo prej družbena stanovanja, potekala je tudi denacionalizacija in vračanje nepremičnin posameznicam<sub>kom</sub>. Zakon je predvideval sprejem nove nacionalne stanovanjske politike. Ustanovljen je bil Stanovanjski sklad Republike Slovenije, organ, ki je bil odgovoren za implementacijo stanovanjske politike. Z zakonom iz leta 1991 se je družben fond stanovanj privatiziral in drastično upadel, upadel pa je tudi nivo gradnje novih, saj ni bilo več sistemskih virov financiranja. Ko pada nivo proizvodnje novih stanovanj, pada tudi ponudba, povpraševanje raste in s tem tudi cene.

**Nacionalni stanovanjski program** je bil predviden že leta 1991, sprejet pa šele leta 2000. Devet let v državi tako nismo imele<sub>i</sub> stanovanjskega programa. 1995 je bil sprejet osnutek, državni zbor pa je potreboval pet let, da so ga sprejele<sub>i</sub>. V vmesnem času je stanovanjski sklad deloval po svoje in se delno orientiral po zakonu. Glavni cilji nacionalnega stanovanjskega programa so bili:

- izboljšati dostopnost do vseh vrst stanovanj na različne načine, odvisno od finančnih možnosti in potreb prebivalstva, mobilnosti in drugih okoliščin;
- olajšati in spodbujati različne načine pridobivanja in različne vrste lastništva stanovanj;
- zagotavljati primerne pomoči pri uporabi stanovanj tistim, ki tega ne zmorejo same<sub>i</sub>;
- izboljšati pogoje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči za graditev stanovanj in stanovanjskih hiš ter za upravljanje z njimi;

- povečati obseg gradnje stanovanj in stanovanjskih hiš, vključno s prenovo obstoječih;
  - spodbujati boljšo kakovost stanovanj in bivalnega okolja ter zagotavljati ustrezen stanovanjski standard, tudi glede primerne velikosti stanovanj;
  - uravnovežiti ponudbo in povpraševanje po stanovanjih tako, da bo zagotovljeno zadostno število stanovanj, namenjenih za nakup oziroma pridobitev v najem tam, kjer obstaja primanjkljaj oziroma povpraševanje po stanovanjih;
  - z izboljšanjem celotne stanovanjske oskrbe spodbujati demografski razvoj in omogočati ustanavljanje novih gospodinjstev;
  - z ustrezno stanovanjsko oskrbo prispevati k varstvu družine, starejših in invalidnih oseb ter drugih ranljivih skupin prebivalstva;
  - spodbujati stanovanjski trg in njegove koristne razvojne učinke.
- Ukrepi so bili zelo dobro zastavljeni, če bi bili realizirani, bi bilo stanje danes povsem drugačno. Kot glavni operativni cilj so bile izpostavljene novogradnje. Do leta 2009 bi država morala postopno doseči najmanj 10 000 novih stanovanj na leto. Predvideno je bilo, da bodo država in lokalne skupnosti namenjale proračunska sredstva za gradnjo neprofitnih najemnih in socialnih stanovanj ter spodbujale pridobivanje lastnih stanovanj in tako posredno tudi profitni stanovanjski sektor.

Največ stanovanj je bilo v Slovenji zgrajenih leta 1975, proti koncu 80-ih pa so se razmere začele slabšati. Leta 1991 se osamosvojimo, sprejmemo nov stanovanjski zakon in ukinemo prejšnji sistem stanovanjske politike. S prehodom se je spremenila tudi terminologija, in sicer iz družbenih stanovanj in lastnine občank\_ov v investicije pravne osebe in investicije fizične osebe. Med prve spadajo danes tudi podjetja, ki stanovanja gradijo za dobiček. Večino stanovanj gradijo zasebnice\_ki, precej težko pa se dokopljemo do podatkov, koliko stanovanj je državnih. Po letu 1992 se je gradnja ustavila, nekoliko se je povečala leta 2000. Po 2000 naj bi skladno z operativnim ciljem sistematično dograjevali. Do 2008 se je res zgradilo skoraj 6000 novih stanovanj, ki pa so bila večinoma zasebne špekulativne investicijske gradnje. Do 2008 se je skoraj dogradilo 10 000 stanovanj, kar je sicer bil cilj na letni ravni, po tem letu pa je gradnja zaradi krize upadla, v tem času je propadlo tudi mnogo gradbenih podjetij.



Leta 2007 so na Urbanističnem inštitutu naredile\_i poglobljeno analizo; **ugotovile\_i so, da v celoti ni bil realiziran noben cilj nacionalnega programa**, delno pa so bili uresničeni trije. Država naj bi olajšala in spodbujala pridobivanje lastništva stanovanj, vzpostavljena je bila sicer zgrešena shema za mlade, zagotavljale\_i so pomoč glede stanovanj za tiste, ki si jih ne morejo zagotoviti same\_i, s stanovanjsko oskrbo pa se je prispevalo k varstvu družine, starejših in invalidnih oseb ter drugih ranljivih skupin.

**Drugi nacionalni program** je bil sprejet leta 2015, vmes več kot 5 let ponovno nismo imele\_i nobenega programa. Država očitno stanovanjske problematike ne jemlje dovolj resno. Da je prišel v veljavo prvi program, je trajalo skoraj desetletje, realizacija je bila kasneje popolnoma nezadostna, nov program pa se je ponovno pripravljala in sprejemal predolgo. Drugi nacionalni program je predviden za obdobje od 2015 do 2025, ima pa štiri segmente: aktivacija obstoječega stanovanjskega fonda, večja dostopnost do stanovanja za ranljive skupine prebivalstva, prenova stanovanjskega fonda in gradnja stanovanj, kjer je potreba po njih največja. Na predavanju smo se nadalje fokusirale\_i na nekatere segmente programa, in sicer na javno službo za najemniško upravljanje, na večjo dostopnost do stanovanja za ranljive skupine prebivalstva in na gradnjo javnih najemniških stanovanj.

V okviru **sheme za mlade** je bila predvidena delovna skupina za izvedbo pilotnih projektov, ki pa so se izvajali brez konkretnih analiz področja. Delalo naj bi se na zagotovitvi ponudbe cenovno ugodnih stanovanj za mlade, ki prvič rešujejo stanovanjsko vprašanje, in projektu za zagotavljanje stanovanj za stanovanjske skupnosti. Javni razpis je bil predviden marca 2017, stanovanja naj bi se oddajala v 2018, takrat pa naj bi bil tudi že nov podoben razpis, ki bi bil realiziran do 2020. Pomanjkljivosti pilotnih projektov so, da njihovi rezultati javnosti in stroki še vedno niso znani, slabo so bili promovirani in neusklajeni s časovnicami.

Delalo se je tudi na pilotnem projektu gradnje **javnih najemnih stanovanj kot alternativnih oblik bivanja v obliki stanovanjskih zadrug**.

Ustanovljena je bila delovna skupina, pripravljena so bila izhodišča za izvedbo projekta in javni poziv k oddaji vloge za izvedbo projekta javno-zasebnega partnerstva »Izgradnja najemnih stanovanj z ustanovit-

vijo stanovanjske zadruga«. Na urbanističnem inštitutu nimajo podatkov o realizaciji, vedo pa, da se nekaj na tem področju dogaja. Pomanjkljivosti tega pilotnega projekta so ponovno nedostopni rezultati, ni jasno predvideno in določeno financiranje ter kako bo zagotovljeno zemljišče, nedorečeni naj bi bili tudi specifični modeli združništva, ponovno pa je pilotni projekt popolnoma neuskkljen s časovnico.

**Javne službe za najemniško upravljanje** so v tujini precej pogoste in zelo dobro delujejo. Gre za organizacije, ki nastopajo kot posrednice stanovanj med zasebnicami\_ki in občino. Občina sklene pogodbo z agencijo, ta pa pridobiva in skrbi za stanovanja in najem. Pri nas je le v nekaj primerih najem ustrezno urejen s pogodbami, veliko je črnega najema, kar nekaj stanovanj pa praznih. Te organizacije bi lahko skrbele za reguliran najemni trg, skrbele, da so stanovanja v ustreznem stanju in da so obveznosti in pravice vseh ustrezno upoštevane. Najemnine so preko takih mehanizmov poenotene, ugodne in niso tržne, obstajajo pa varovala, da so zmeraj plačane. V primeru, da do agencij za najem stanovanj pride, bodo potrebne tudi spodbude, da se bodo ljudje odločili za oddajanje stanovanj na ta način. Tudi za ta projekt je bila ustanovljena delovna skupina, o njenih rezultatih na Urbanističnem inštitutu ne vedo popolnoma ničesar.

**Problem stanovanjskih politik** pri nas je v tem, da država ne odgovarja za nič, kar je povezano s stanovanji. Predavatelj predlaga, da se na ministrstvu ustanovi direktorat za stanovanja; trenutno sicer imamo direktorat za prostor in stanovanja, a njegova učinkovitost je vprašljiva. Direktorat bi moral pripravljati in sprejemati zakonodajo za uspešno delovanje najemnega trga. Določeni bi morali biti pogoji najema, najemna politika, fiskalni ukrepi in predvidena kontrola. Javne službe za najemniško upravljanje bi bile med zasebnimi najemodajalkami\_ci in lokalnimi stanovanjskimi skladi. Agencije so vezane na lokalno okolje, ki ga poznajo, poznajo njegove značilnosti in veliko lažje odgovarjajo na realne potrebe.

**Nov zakon**, ki je trenutno v obravnavi, dobro naslavlja problematiko. Predvideva namreč, da je državni sklad krovna organizacija, zadeve pa se rešujejo na lokalnih ravneh. Urediti bo potrebno odnose med najemnicami\_ki in najemodajalkami\_ci ter obdavčevanje. Zaradi več kot 90 %

lastniškega deleža nad stanovanji mora država implementirati ukrepe in spodbuditi lastnice\_ke, da stanovanja ponudijo za najem. Novi ukrepi še naprej spodbujajo lastništvo stanovanj, zato se razmerja na tem področju ne bodo spremenila, država pa bi morala nujno delati na tem, da omogoča varen, trajen in kvaliteten najem tistim, ki si lastnega stanovanja ne morejo/želijo privoščiti. Ključne novosti zakona so, da ureja lastniško pravna razmerja, stanovanjsko upravljanje in inšpekcijske službe, uvaja stroškovno namesto neprofitne najemnine, regulira najemniška razmerja, predvideva ureditev javne službe za najemniško upravljanje, ki bi bila razpršena po Sloveniji.

Največ novih stanovanj so pravne osebe, ne država, pri nas zgradile leta 2008. Po krizi so se do 2012 le še dokončale gradnje, ki so se pred njo začele, nato pa je gradnja močno upadla. Cene stanovanj so odvisne od tega, koliko stanovanj je na trgu. Do 2008 so cene naraščale, nato zaradi krize padale vse do 2016, sedaj pa ponovno močno naraščajo. Cene najbolj rastejo v Ljubljani in na Primorskem, tudi v Mariboru. Država sicer ima sprejet nacionalni stanovanjski program, vendar ne uresničuje njegovih ciljev. Ko se je gradnja ustavila, bi morala država financirati večanje razpoložljivega stanovanjskega fonda, kot je bilo predvideno. Stanovanjski krizi mediji zadnje čase namenjajo kar nekaj pozornosti, prispevki nam kažejo na to, da država stanovanjskega problema ne jemlje dovolj resno, kaj šele, da bi ga konstruktivno reševala.

# KAJ SO STANOVANJSKE ZADRUGE IN KAKO DELUJEJO



**Dr. Karolina Babič** s Centra alternativne in avtonomne produkcije (CAAP) je predavala o stanovanjskih zadrugah skozi perspektivo zadružnega gibanja. Predstavila je, kaj zadružništvo pomeni v gospodarsko-družbenem smislu, in povsem konkretno, kaj so stanovanjske zadruge.

**Zadruga** je oblika družbeno gospodarskega povezovanja; koncept nam najboljše razloži definicija iz *Izjave o mednarodni združni identiteti*. Definicija je suhoparna, a zelo dobro povzema idejo združništva in njegovega 150 letnega razvoja:

„Zadruga je avtonomno združenje oseb, prostovoljno povezanih z namenom, da na skupne ekonomske, družbene in kulturne potrebe ter prizadevanja odgovarjajo preko podjetja v skupni lasti, ki ga upravljajo demokratično“.

Zadruga deluje po **sedmih mednarodno sprejetih načelih** združništva: članstvo je prostovoljno in odprto; člani\_ce jih upravljajo demokratično; so ekonomsko udeleženi\_e; zadruga so avtonomne in neodvisne; zelo pomembno je izobraževanje, usposabljanje in obveščanje članic\_ov; skrb za skupnost in sodelovanje med zadrugami.

Stanovanjske zadruga se razvijajo znotraj te identitete in načel. So eden od tipov, predstavljajo pa manjši del združnih oblik po svetu, veliko več je drugih tipov zadrug. Obstajajo zelo **različne vrste zadrug**, skupno jim je, da so vanje združene osebe, povezani\_e so člani\_ce, ki imajo skupni interes:

- Zadruga producentk\_ov, kjer se povezujejo ustvarjalke\_ci, kmetice\_je, obrtnice\_ki, strokovnjaki\_nje, športnice\_ki, umetnice\_ki in tako naprej;
- uporabniške zadruga so navadno potrošniške, nabavne, bančniške/hranilniške, zavarovalniške, stanovanjske;
- v delavskih zadrugah so delavke\_ci in zaposlene\_i večinske\_i lastnice\_ki, upravjalke\_ci in izvajalke\_ci;
- socialne zadruga zagotavljajo socialne storitve v lokalnem okolju in zasledujejo cilje splošnega družbenega interesa;
- razvojne zadruga, ki so večdeležniške zadruga.

Zadruga je vedno skupina oseb, ki sama sebi piše pravila; temeljni dokument vsake zadruga so združna pravila. Zakon o zadrugah določa, kaj morajo pravila zajemati. Člani\_ce se lahko dogovorijo, kaj bodo počeli\_e, na kak način bodo delali\_e, zakaj, kdo so lahko člani\_ce, pod kakšnimi pogoji koga izključijo. Pravila se lahko naknadno spreminjajo, v kolikor se glede sprememb večinsko strinjajo. Dobro je, da na začetku pravila niso popolnoma dodelana, da se določijo osnove, potem pa se z leti prakse zadeve dodelajo, specificirajo in izboljšujejo. Zakon sicer določa, da

se pravila pišejo in spreminjajo z večino, a če je le možno, je dobro, da se dosega konsenz v skupini.

**Stanovanjske zadruga** so skupnosti s skupnim namenom. Ne gre za sentimentalno skupnost, družino, prijatelje. Gre za interesno skupino, ki ima skupni namen in interes, načela, organizacijsko obliko in cilj. Cilj so v večini primerov varna, **kvalitetna bivališča**. Pomembno je, da imajo skupna načela in vrednotni okvir svoje skupnosti. Načela ne smejo biti preozka; ni dobro, da se izoblikuje ideološko močna skupina. Ključno je, da se vrednote prekrivajo kot mreža, kar omogoča, da ima skupina na dolgi rok dovolj stičnih točk v vrednotah. Večino ljudi, ki biva v stanovanjskih zadrugah, povezuje en vidik njihovega življenja, ni pa nujno, da imajo vse\_i vrednotno celovito povezana življenja. Skupna organizacijska oblika je zadruga; zadruga je pravna oseba, ki ima lastno pravno življenje, davčno številko, račun, predsednico\_ka/direktorico\_ja, ki podpisuje pogodbe, nastopa v pravnem prometu, zadruga pa je seveda zavezana vsej obstoječi zakonodaji. Pri stanovanjskih zadrugah gre za **nešpekulativno deljeno lastništvo stanovanj**. Naš trg stanovanj je zelo nereguliran, stanovanja se velikokrat uporabijo za špekulacije in zaslužke, ljudje pa si zaradi visokih cen stanovanj ne morejo privoščiti po realnih cenah. Člani\_ce zadruga morajo tako skrbeti, da zadružna stanovanja nikoli niso špekulativna, ne morejo jih oddajati in prodajati naprej. Stroški življenja v stanovanjski zadrugi so približno med tržnimi in neprofitnimi najemninami, ki niso zgolj stroškovne, imajo pribitek, ki pa je namenjen razvoju zadruga. Ko se zadruga načrtuje, ko se zastavljajo izhodišča, je potrebno imeti v mislih **ekonomsko dostopnost stanovanj**. Vnaprej se mora preračunati, koliko bo znašala stroškovna najemnina in pribitek, ki se lahko vplačuje za različne namene. Ob vstopu v zadruga vsak\_a član\_ica vplača vstopni delež; v primeru stanovanjskih zadruga gre za samoudeležbo, ki navadno znaša 20 % bivanjske enote. S **samoudeležbo** postane polnopraven\_na član\_ica in ima tako vse pravice in dolžnosti zadružnice\_ka. Ves čas bivanja v zadrugi plačuje **najemnino**, ni lastnik\_ca svojega stanovanja, je pa del zadruga, ki je v večini primerov lastnica, v nekaterih pa najemnica objekta. Kot član\_ica ima en glas in soodloča o vsem, kar se tiče načrtovanja, upravljanja in bivanja. Če se član\_ica iz zadruga izseli, dobi nazaj svoj vstopni delež. Stanovanjske zadruga so zasebne iniciative in stroške kredita za gra-

dnjo/prenovo je potrebno odplačevati; člani\_ ce morajo biti sposobni\_ e plačevati stroškovno najemnino in dodatno vsoto, s katero se poplačuje kredit. Z najemninami se lahko oblikujejo tudi rezervni skladi, fondi za nove enote, nikoli pa si profita ne more ustvarjati tretja oseba. Stanovan- ja in skupnost sta demokratično upravljana, saj gre za zadrugo, ki sledi načelu **demokratičnega soupravljanja** članic\_ ov. Le- te\_ i pa morajo biti informirane\_ i, izobražene\_ i, motivirane\_ i, usposobljene\_ i, da partici- irajo v soupravljalnem modelu. Ob ustanavljanju zadruge moramo imeti v mislih tudi cenovno dostopnost in transparentnost dostopanja. Pri nas, kjer sistema stanovanjskega združništva še nimamo razvitega, se bodo pilotnih projektov načeloma lotevale zaprte skupine s podobnimi načeli. Ko pa stanovanjske zadruge presežejo pilotne faze in v družbah predstavljajo načine zagotavljanja stanovanj, je zelo pomembno, da so sistemi **odprti**, da lahko prihajajo in se včlanjujejo novi\_ e člani\_ ce in se, v kolikor so kapacitete zapolnjene, vpisujejo na čakalne liste. Pri vsto- panju članov\_ ic ter poslovanju zadruge je potrebno zasledovati načeli **pravičnosti in poštenosti**. Visoko na lestvici vrednot stanovanjskega združništva je **kakovost bivanja**, gradijo se kvalitetna in funkcionalna stanovanja z višjim standardom. Danes se v urbanih okoljih strnjeno in na hitro gradijo stanovanja z visokimi apetiti po dobičkih, kjer kakov- ost stanovanj ni ključnega pomena. **Upravljanje in nadzor** zadruge in bivalne skupnosti je v rokah članic\_ ov, stanovalk\_ cev. Nujni pa so tudi elementi integracije, vključevanja in ostalih socialnih vidikov. Del stano- vanj je lahko namenjen šibkejšim, a tukaj se mora s subvencijami vključi- ti država ali občina, da so pokriti vsi stroški, ki so potrebni za normalno funkcioniranje zadruge. Lahko so tudi prostori skrbstvenih in drugih dejavnosti, in tako še bolj družbeno **vpeti v okolje**, ki odgovarjajo na potrebe članic\_ ov.

Stanovanjske zadruge so lahko **lastniške** ali **nelastniške, najemne**. Lastniške imajo na dolgi rok bolj upravljalno funkcijo, ljudje se povežejo in si združeni zagotovijo cenejša bivališča. Organizirajo se v zadrugo in skupaj kupijo zemljišče, gredo skozi postopke pridobivanja dovoljenj, načrtovanja ter gradnje, kar je, če to počnejo skupaj, ceneje, kot če bi gradil\_ a sam\_ a. Na koncu etažno lastnino razdelijo, vsak\_ vsaka postane lastnik\_ ca svojega stanovanja. Zadrugo lahko nato ohranijo, da zagoto- vijo skupne službe za vzdrževanja. V tem primeru gre za nabavno

zadrugo. Lastniške zadruge so značilne za vzhodno Evropo in države, v katerih imajo tradicijo lastništva zemlje in stanovanj. Slovenija je ena takih držav, saj smo v več kot 90 % lastnice\_ki nepremičnin. Nelastniške stanovanjske zadruge so lahko organizirane na različne načine. Zadruga je lahko lastnica nepremičnine oziroma objekta, člani\_ce pa znotraj zadruge najemajo enote, ali pa je zadruga najemnica objekta in člani\_ce podnajemajo. Kanada in ZDA imata precej razvite modele najemniških zadrug, nam blizu pa so zelo dobro poznani in uspešni avstrijski in švicarski sistemi.

Težko je zbrati vse podatke o stanovanjskih zadrugah, dejstvo pa je, da predstavljajo **znaten del možnosti rešitev stanovanjskih situacij po svetu**. V Sloveniji nam po zadnjih podatkih primanjkuje okoli 10 000 najemnih stanovanj, okoli 20 % stanovanjskega fonda je nenaseljenega. Razlogi za to so različni: nekaj stanovanj za bivanje ni primernih, v nekaterih primerih so se zakomplicirali denacionalizacijski postopki, kar nekaj lastnic\_kov stanovanj ne želi oddajati v najem, je pa tudi veliko javnih stanovanj, ki niso bila ustrezno vzdrževana in so tako v zelo slabem stanju. Več kot 80 % ljudi živi v lastnih nepremičninah, okoli 10 % pa je takih, ki bivajo v stanovanju sorodnic\_kov. Imamo zelo visok odstotek lastniških stanovanj, ljudje so zelo navezani na zemljo in hiše ter stanovanja, vanje tudi veliko vlagajo in jih urejajo. Ko razmišljamo o stanovanjskih zadrugah, ne smemo izhajati iz primerov iz tujine, kjer obstajajo bogate tradicije in sistemi utečeno delujejo, razmišljati moramo, kdo smo in na kakšen način delujemo, do kolikšne mere se lahko prilagodimo in spremenimo zakoreninjene družbene vzorce.

Smo precej nizko mobilne\_i, v povprečju se oseba seli vsakih 30 let, 2/3 ljudi živi v hišah, 1/3 v večstanovanjskih objektih. Obstaja potreba po neprofitnih/socialnih stanovanjih, a taka stanovanja zahtevajo tudi nizke najemnine, kar pa za stanovanjske zadruge ne pride v poštev, pokriti se mora namreč stroškovna najemnina in poplačati investicija. Razmejiti je potrebno **stanovanjske zadruge od socialnih politik**, če se bodo znotraj stanovanjskih zadrug razvijala še socialna, neprofitna stanovanja, potem mora hkrati obstajati model subvencij za te tipe stanovanj. Priložnost za Slovenijo so lastniške zadruge, kjer bi posameznice\_ki skupaj gradile\_i in si tako zagotovile\_i boljša ter bolj ugodna stanovanja. Smiselno je raz-



mišljati tudi o inovativnih poslovnih modelih stanovanjskih zadrug. Zadruga kot posredovalnica, kjer lahko ljudje vstopajo na različne načine.

Trenutno **veljavna slovenska zakonodaja** že omogoča nastanek stanovanjske zadruga, za tovrstno obliko bivanja pa ne predvideva nobenih spodbud. V procesu sprejemanja je **nov stanovanjski zakon**, v katerem je prvič opredeljena stanovanjska zadruga. Za obliko zadruga z nedeljivim premoženjem pa so predvidene možnosti za poročstva ali garancije ob pridobivanju kreditov. Najemniškim stanovanjskim zadrugam lahko stanovanjski skladi in občine pomagajo z garancijami ali zemljišči. Smiselno je, da država financira javni interes s tem, ko pomaga zagotavljati dolgoročne, varne najeme stanovanj. V zakonu so predvideni dajalci ugodnosti, in sicer stanovanjski skladi, občine, država, s pogodbami pa se omejijo stroškovne najemnine. S pogodbami se nastavijo varovala, da špekulantke\_i ne morejo posegati na področje ugodnosti za združno gradnjo in se kasneje okoristiti. Navedena je tudi prepoved lastninjenja, vstop dajalcev ugodnosti v zadruga pa ni natančno določen. Če stanovanjski sklad ponudi garancijo za kredit ali občina zemljišče, v upravljalni shemi najbrž želita svoje mesto za odločanje, pomembno pa je, da se podrobnosti dorečejo sproti glede na okoliščine in ustrezno zapišejo v pravila. Dajalci ugodnosti lahko vplivajo le na to, da se stanovanja ne smejo lastniniti in da se stroškovne najemnine ne smejo spremeniti v tržne. Ne morejo pa soodločati o internih zadevah stanovanjske skupnosti. Predlog novega stanovanjskega zakona določa, da višina pribitka ne sme biti višja od 10 % najemnine, člani\_ce pa morajo zagotoviti 20 % lastne udeležbe in najmanj 5 % vrednosti investicije, če zadruga pridobi neprofitna sredstva do razlike do 20 %.

V stanovanjskih zadrugah po svetu v večini prebiva srednji sloj, katere mu je dostop do stanovanj omejen, so pa zmožne\_i plačevati stroškovno vrednost stanovanj in najemnino. Po tej logiki zadruga niso primerne za socialno ogrožene, ki imajo minimalne prihodke in ne zmorejo plačevati stroškovnih najemnin. V kombinaciji s socialnimi politikami pa je izvedljivo, da državne subvencije pokrijejo razlike.

# KAKO SE V STANOVANJSKO ZADRUGO POVEZU- JEJO V LJUBLJANI



**Maša Hawlina**, članica zadruge Zadrugator, je predstavila, na kakšen način so se začele\_i povezovati v stanovanjsko zadrugo. Pri tem jih je vodil namen vzpostavitve alternativne oblike bivanja onkraj pasti lastništva in profitnega najema ter da bi združene\_i lahko podajale\_i zahteve za dostojna in dostopna stanovanja za vse.

**Začetki** segajo v leto 2014, ko so študentke\_i sociologije dale\_i pobudo za interdisciplinarni projekt, izvedle\_i so projekt »Mesto v krizi, kriza v mestu«, povezovale\_i so se s študentkami\_i arhitekture in gradbeništva. Zavedale\_i so se, da bodo kmalu morale\_i **rešiti svoje stanovanjsko vprašanje**, tema stanovanjskih zadrug za skupno udejstvovanje se jim je zdela še kako relevantna. Situacija je v Ljubljani zelo slaba, ne nakup ne najem nista dobri možnosti. Nakup stanovanja je brez pomoči staršev praktično nemogoč; če si redno zaposlen\_a, lahko dobiš kredit, a si v zelo nevarnem položaju, če sprejmeš tvegano odločitev, saj lahko izgubiš vse prihodke. Najemniški trg v Ljubljani pa je veliko premahjen glede na realne potrebe, najemodajalke\_ci si lahko veliko preveč privoščijo. Na malem in slabo reguliranem trgu je stanovanja s pogodbo zelo težko dobiti, redko lahko prijaviš začasno bivališče, kaj šele stalno. Pogodbe so večinoma kratkotrajne, pogosto poleti želijo podnajemnice\_ice izseliti, da lahko stanovanja preko Airbnb oddajajo turistkam\_om. Poudarek na individualnem načinu reševanja stanovanjskega problema ni smiseln, vsa bremena so namreč na posameznici\_ku.

**Zadruga je orodje za kolektivno naslavljanje individualnih problemov**, za katere se sicer pozablja, da so v resnici družbeni, ne individualni. Preko stanovanjske zadruge lahko skupina kolektivno odgovarja na problem; kot prednosti združnega povezovanja podnajemnice\_ki izpostavljajo, da se pocenijo stroški bivanja, zadruga prevzame breme kredita in gradnje, poveča se pogajalska moč z javnimi akterji. Pomembna dimenzija je tudi nešpekulativna stanovanjska preskrba ter s tem svoboda od trga in špekulacij. Skupina ima več besede pri načrtovanju in sooblikovanju prostora glede na svoje potrebe. Gre za več kot stanovanje, gre za skupnost, podporo in sodelovanje. Kot primer, da je stanovanjsko zadrugo možno uspešno vzpostaviti v okolju brez dolge tradicije združnega bivanja, izpostavljajo La Bordo. V Barceloni je skupini ljudi relativno hitro na zelo participatoren in vključujoč način uspelo zgraditi zadrugo z 28 bivalnimi enotami in skupnostnimi prostori. Posameznice\_ki so dobile\_i občinsko zemljišče, z ugodnim kreditom pa jim je pomagala etična banka.

Zadrugator so **študentke\_i in mlade\_i zaposlene\_i**, ki od leta 2014 zasledujejo dva cilja: prvi je izvedba pilotnega projekta stanovanjske zadruge v Ljubljani, drugi pa sistemska ureditev stanovanjskega za-

družništva pri nas. Prizadevajo si vzpostaviti model, preko katerega bi naslednja skupina ljudi brez več kot 5 let prostovoljnega dela lahko začela z vzpostavljanjem stanovanjske zadruga. V združništvu vidijo velik potencial; če bi se to dovolj razvilo, bi lahko dopolnjevalo veliko premajhen neprofitni sektor, in ko bi bilo dovolj veliko, delovalo kot regulator najemnega trga. Če bi bilo dovolj ponudbe kakovostnih, neprofitnih stanovanj za veliko nižjo ceno, se bodo tem cenam in standardom morale\_i prilagoditi tržne\_i ponudnice\_ki.

Na občinskem zemljišču želijo pridobiti stavbno pravico, ki bi bila idealno neodplačna. Na tem zemljišču, ki bi ostalo v javni lasti, bi **zgradile\_i stanovanjsko stavbo**, ki bi jo upravljala zadruga in oddajala svojim članicam\_om. Stavbo bi upravljale\_i po principu en\_a član\_ica en glas. Kot največjo prednost pa izpostavljajo, da si lahko z najemom v zadruzi trajno rešiš stanovanjsko vprašanje, kar je zelo redko pri najemih na trgu. Zelo dobro je tudi ravnovesje med lastništvom in najemništvom. Si hkrati lastnica\_ik in najemnica\_ik, kar ti na obeh straneh omogoča več svobode. Šlo bi za samostojna stanovanja in skupne prostore, pomembno je, da je skupnost medgeneracijska in da se vzpostavljajo solidarnostne mreže. Da je skupnost medgeneracijska, se jim zdi zelo pomembno, saj jo to dela socialno in ekonomsko zanimivo.

Na pilotnem projektu delajo v **sodelovanju** z Javnim stanovanjskim skladom Mestne občine Ljubljana. Povezovanje z javnimi institucijami se jim zdi pomembno, ker lahko te skrbijo, da je nastal model zares nešpekulativen.

Trenutno imajo parcelo, na kateri naj bi gradile\_i. Nahaja se na **Rakovi jelši**, soseski, ki se je dolgo časa identificirala kot degradirana. Zemljišče je močvirnato, parcela pa zelo ozka in obdana s črno gradnjo, ki je tudi sicer zelo značilna za sosesko. Obstaja velika možnost, da se v času gradnje poškoduje okoliške objekte ter bo potrebno kriti stroške sanacije popokanih objektov. Parcela ni idealna, a je ustrezna z vidika lokacije. Zelo pomembno se jim zdi, da so za vsakodnevne obveznosti lahko mobilne\_i s kolesom oziroma javnim prevozom ter da pilotna stanovanjska zadruga ne stoji na obrobju mesta in deluje kot odmaknjena komuna. V mislih imajo 30 do 35 stanovanj in skupnostne prostore - hodniki, kolesarnica, pralnica, večnamenski prostor, soba za goste. Podrobnosti glede bivanjskega okolja bi po participatornih principih načrtovanja dorekli\_e

člani\_ce zadruga s strokovnjaki\_njami. Že nekaj let zelo dobro sodelujejo s Fakulteto za arhitekturo in profesorico Anjo Planinšek, kjer študentke\_i v okviru seminarjev projektirajo tudi stanovanjske zadruga. Celotno investicijo s **30 do 35 bivalnih enot** ocenjujejo na 4 milijone evrov. Stavbna pravica bi se za simbolično ceno ali brezplačno dolgoročno najemala na zemljišču v lasti občine Ljubljana. Člani\_ce bi vložili\_e od 5 do 20 % samoudeležbe na vrednost enote. Do 45 % investicije bi bilo v obliki podpore javnih akterk\_jev, od tega je 20 % že ocenjenih za zemljišče, dogovarjajo pa se z republiškim stanovanjskim skladom za ugodno posojilo. Želijo si sicer, da bi bilo podpore javnih akterk\_jev več, a ker gre za model javno-zasebnega partnerstva, je dobro, da vložek javnih institucij ni večji od polovice. V mislih imajo, da se solidarnostni mehanizmi začnejo razvijati že na začetku in lahko tiste\_i, ki imajo veliko prihrankov v obliki samoudeležbe, na začetku vložijo več in nato plačujejo nižjo najemnino, tiste\_i, ki prihrankov nimajo, imajo pa zagotovljene redne in dobre dohodke, pa vstopijo z manjšim deležem samoudeležbe, kasneje pa mesečno plačujejo več. Ciljna najemnina je 7 eur na kvadratni meter, bojijo pa se, da bodo zaradi problematičnega zemljišča morale\_i najemnino nekoliko povišati zaradi stroškov, ki bodo nastali ob gradnji. Želijo si tudi, da se v zadrugi ustvari solidarnostni fond, ki bi služil članicam\_om zadruga v stiski. Ko se krediti odplačajo, se lahko članice\_i odločijo in znižajo najemnino, lahko pa še naprej plačujejo enako in se presežki zbirajo v skladu, ki se porabijo za obnove in sanacije. Zelo pomembno je odločanje po principu en\_a član\_ica en glas, za kar pa je zmeraj pomembno izobraževanje in informiranje članic\_ov. Na trgu najemnine večinoma rastejo, v zadrugah po navadi ostajajo enake. Razlike med tržnimi in združnimi najemninami so še posebej izrazite v velikih mestih.

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana je leta 2018 objavil **razpis za idejno zasnovo stanovanjske zadruga**. Prejeli so dve prijavi; izkazalo se je, da prijavitelji\_ce druge zadruga niso tako resni kot Zadruga. Dogovorile\_i so se, da bi projekt izvedle\_i v obliki javno-zasebnega partnerstva, zato so delale\_i na dokumentu identifikacije investicijskega projekta (DIIP). Takrat ocenjena stavbna pravica je bila v podobni vrednosti, kot če bi zemljišče kupile\_i, brezplačen prenos stavbne pravice na zasebno\_ega partnerko\_ja pa po Zakonu o upravljanju stvar-

nega premoženja države in občin ni mogoča. Stroški bi s tako stavbno pravico bili previsoki in stanovanja se tako več ne bi mogla dojemati kot dostopna. Rešitev utegne biti ovrednotenje družbenega učinka, ki ga bo zadruga imela na okolje. Pred kratkim so prejele\_i nov DIIP, ki upošteva družbeni učinek zadruge. Lahko se dogovorijo za neodplačno stavbno pravico, kar gre v minus sklada. A zaradi velikega družbenega učinka tveganje sprejmejo. Ponujena bodo namreč dostopna stanovanja in s tem bo dopolnjena naloga sklada, ki ima s tem nižje stroške, kot če se gradnje loti sam. Druga možnost je, da je sklad lastnik 20 % stanovanj, kar pa je na koncu enako, kot če stavbno pravico plačajo. Februarja ali marca 2020 bo znano več podrobnosti o predvidenih stroških in izvedeni bodo lahko nadaljnji koraki realizacije. Eden izmed problemov je tudi skeptičnost bank, saj gre za pilotni projekt, nepoznan model, ki mu banke ne zaupajo, kljub temu da so združne investicije ene od bolj varnih. Večino dela so v preteklih letih opravljale\_i prostovoljno, zato bi jim prav prišla še nekatera druga specifično strokovna znanja in več dejanske javne podpore. Političarke\_ki jih velikokrat podpirajo na deklarativni ravni, govorejo, da bodo podprle\_i pilotni projekt stanovanjske zadruge ter uvedle\_i stanovanjsko združništvo v zakonodajo. Ministrstvo za okolje in prostor bi moralo razpisati kakšen razpis za pripravo pilotnega modela ali za razvoj modela za slovenski prostor. Če že ne s sredstvi, bi lahko pomagale\_i vsaj s strokovnimi kadri.

**Stanovanjske zadruge so v predlogu novega stanovanjskega zakona prvič definirane**, kar je velik napredek. Po zakonu naj bi bile upravičene do enakih ugodnosti kot neprofitne stanovanjske organizacije: ugodno posojilo; sofinanciranje prenove z namenom pridobivanja novih stanovanjskih površin; ustanovitev stavbne pravice v korist neprofitne stanovanjske organizacije, komunalno opremljene ali neopremljene zemljiške parcele kot stvarni vložek javne\_ga partnerice\_ja; sofinanciranje komunalnega urejanja že pridobljenih zemljiških parcel. A vse to je dostopno že v obstoječem sistemu v okviru obstoječe zakonodaje. Če se ne zapiše, da je stavbna pravica brezplačna ali po simbolični ceni, se ni naredilo čisto nič. Prav tako stroškovne najemnine za zadruge ni smiselno računati z isto formulo, saj ne poslujejo pod enakimi pogoji kot stanovanjski skladi. Navedeno je, da je lahko stroškovna najemnina med 5,2 in 7,3 eura na kvadratni meter. Zadrugi se lahko hitro zgodi, da preseže to najemni-

no, če ne dobi dovolj ugodnega kredita, se kaj zalomi pri gradnji, ne dobi brezplačne stavbne pravice itd. Potrebno bo tudi še nekoliko bolje definirati zadruge, ker se sedaj dojemajo vzporedno z neprofitnimi stanovanjskimi organizacijami, a delujejo po bolj specifičnih principih. Na nov stanovanjski zakon se je težko zares zanašati, saj je do njegovega sprejetja lahko na poti še marsikatera ovira.

Zadrugator vzporedno s tem, ko **razvija pilotni projekt** stanovanjske zadruge v Ljubljani, **preučuje stanovanjske situacije** pri nas, ozavešča o stanovanjski krizi in **promovira zadružni model bivanja**. Na mednarodni ravni se povezuje tudi z drugimi zadružnimi iniciativami iz Madžarske, Hrvaške, Srbije, Češke in Slovaške, ki šele zaganjajo stanovanjsko zadružništvo v svojih okoljih. Srečale\_i so se na konferenci v Berlinu, kjer so člani\_ce že ustaljenih zadružnih sistemov razpravljale\_i o problemih, s katerimi se srečujejo, mlajšim zadružnim iniciativam iz okolji brez dolgoletne zadružne tradicije pa so ti problemi popolnoma tuji. Zato so se z njimi povezale\_i, da bi si medsebojno pomagale\_i. Razvile\_i so precej natančen finančni inštrument in pripomoček za kalkuliranje stroškov. Je odprtokoden in namenjen vsem, ki bi se odločile\_i za vzpostavitev najemne zadruge. Trenutno ustanavljajo Evropsko zadružno družbo, ki bi delovala kot finančni posrednik in projektom pomagala zagotoviti financiranje. So v začetnih fazah razvijanja mehanizmov, načinov, fondov, ki bi omogočali premostitvene kredite, donacije in kredite z nizkimi obrestnimi merami.

# KJE BI LAHKO ZADRUŽNO PREBIVALE \_ I



Na **sprehodu** smo na različnih točkah v ožjem centru mesta govorile\_i o stanovanjskih zadrugah - modelih reševanja stanovanjskih problemov, katerih cilj je kakovostno in sodelovalno sobivanje ter racionalizacija prostora in stroškov.



Na začetku smo se dotaknile\_i **stanovanjskih situacij pri nas**. Govorile\_i smo o slabih stanovanjskih politikah, nereguliranem najemniškem trgu, o tem, da je večina stanovanj lastniških, zgrajena so bila v 70-ih, s tem pa se stanovanjski fond stara in se kljub očitnim potrebam ne veča. Dotaknile\_i smo se prvega stanovanjskega zakona iz leta 1991, ki je predvideval privatizacijo družbenih stanovanj in denacionalizacijo. Upadati je začela gradnja novih stanovanj in posledično ponudba, s tem pa so naraščala povpraševanja in cene. Nacionalni stanovanjski program je bil sprejet šele leta 2000 in veljal do leta 2009, njegovi cilji so bili zelo dobro zastavljeni, a je bila njihova realizacija toliko slabša. Država bi morala do 2009 postopoma dograditi do 10 000 novih stanovanj letno, toliko pa jih ni zgradila niti skupaj v vseh letih veljave stanovanjskega programa. Pogovarjale\_i smo se o *Resoluciji o nacionalnem stanovanjskem programu 2015-2025*. Rezultati resolucije še vedno niso vidni.

Na naslednji postojanki smo se posvetile\_i značilnostim stanovanjskih zadrug in kaj le-te pomenijo znotraj svetovnega združenega gibanja; govorile\_i smo o tem, da jih vodi 7 združnih načel in mednarodna združna identiteta. Pojasnjeno je bilo, da je zadruga avtonomno združenje oseb, prostovoljno povezanih z namenom, da na skupne ekonomske, družbene in kulturne potrebe ter prizadevanja odgovarjajo prek podjetja v skupni lasti, ki ga upravljajo demokratično, ter da je stanovanjska zadruga tip uporabniške zadruge. V zadruge se povežejo uporabnice\_ki določene storitve, da si skupaj zagotovijo boljšo kakovost za nižjo ceno. Z razvojem stanovanjskih zadrug, denimo, ustvarjamo trajne, stabilne in kakovostne rešitve stanovanjskih problemov. Stanovanjsko zadrugo sestavlja skupina oseb, ki si s konsenzom določa pravila. Je demokratična organizacija, ki skrbi za zadovoljevanje potreb svojih članic\_ov. V njej skupno naslavljajo individualne potrebe in se odločajo o skupnih investicijah in skupnem upravljanju. Skupina oseb s skupnim namenom je stanovanjska skupnost, ki ima skupni cilj, in sicer varna in kvalitetna bivališča. Glede skupnih načel se dogovorijo znotraj vrednotnega okvira, imajo pa skupno organizacijsko obliko, in sicer zadrugo.

Na **Orožnovi ulici** smo spregovorile\_i o delu projekta *Inovaloca*, ki je potekal leta 2014 in 2015 kot čezmejni projekt za spodbujanje novih oblik podjetništva s krepitvijo inovativne rabe lokalnih virov. Mariborski del se je med drugim poglobljeno ukvarjal s skupnostnim reševanjem stanovanjskih problemov; nastal je priročnik in nekaj realnih načrtov prenove oziroma gradnje za potrebe stanovanjske skupnosti v stanovanjski zadrugi. Na tretji lokaciji sprehoda je bil poleg projekta *Orožnova* predstavljen tudi projekt *ANA - Alternativna nepremičninska posredovalnica*. Projekt prenove je ponujal rešitve, ki so temeljili na hipotetičnih stanovalkah\_cih. Upoštevana je bila lokacija v urbanem središču z bujnim vrtom v notranjosti dvorišča in kulturno spomeniška vrednost objekta. Zamišljenih je bilo 6 zasebnih stanovanj, skupnostni prostori in tržni oziroma komercialni del. Ker bi bila investicija v prenovo tako visoka, so ob pripravi finančnega načrta ugotovile\_i, da bi bilo smiselno dele komercialno tržiti in s tem pokrivati stroške kredita. Dejavnosti, ki se tam odvijajo, morajo biti v skladu z vrednotami članic\_ov. Istočasno, ko so razmišljale\_i o možnostih vzpostavitve stanovanjske zadruge v Mariboru, so razvijale\_i tudi model *Alternativne nepremičninske povezovalnice*. Izhajale\_i so iz neizkoriščenih lokalnih virov kot socialno-podjetniških priložnostih. Raznolikost rešitev stanovanjskih problemov ter pestrost želja in potreb posameznic\_kov sta veliki, obenem pa je ogromno razpoložljivih nepremičnin. Povezovalnica je bila zastavljena, da kot možen podjem povezuje ponudbo in povpraševanje po alternativnih rešitvah stanovanjskih problemov in z dobrim poznavanjem potreb, vključenih posameznic\_kov, usklajuje in podpira proces pridobivanja primernega domovanja zanje. Ne gre za klasično posredovanje nepremičnin, pač pa družben proces, kjer nastajajo novi odnosi, povezovanja in posledično nove stanovanjske rešitve.

Na naslednji postojanki smo se posvetile\_i **fazam vzpostavljanja stanovanjske zadruge**, ki smo jih povzele\_i po priročniku za skupnostno reševanje stanovanjskih problemov *Lokalni viri - odprti pristopi*. Najprej je potreben **interes**, da se zbere skupina ljudi, ki ima v mislih isto zgodbo, želi svojo stanovanjsko situacijo rešiti na skupnostni način. Skupina je odprta in se **neformalno** in neredno srečuje, vse\_i pa se informirajo o področju stanovanjskega združništva, zbirajo informacije, raziskujejo, iščejo primere dobrih praks. Nato se skupina počasi začne

**organizirati.** Oblikujejo vizijo, želje in potrebe, seznam nalog in prioritete. Dogovorijo se, na kakšen način bodo komunicirale\_i, si razdelijo naloge oziroma oblikujejo delovne skupine. Ljudje prevzamejo vloge in skupina razvija notranjo strukturo, določijo se osnovna pravila. Skupina se poimenuje in se redno srečuje. Pripravijo **pravilnik ali manifest**, podpišejo dogovor ali družbeno pogodbo; v tej fazi lahko že ustanovijo zadrugo, a to lahko storijo tudi kasneje. Nadalje skupina **išče lokacije in finančne vire**, razišče nepremičninski trg, izbere potencialne lokacije glede na potrebe, zmožnosti in kriterije. Razišče tudi možnosti financiranja (kredit, garancije, posojila, subvencije) in pripravi finančni načrt. Nato skupina **ustanovi zadrugo** in kupi oziroma najame zemljišče/nepremičnino. Sprejme odločitve o svoji pravni obliki, modelu lastništva in pogoje vključevanja. Ustanovi zadrugo, skupnost stanovalk\_cev ali zainteresiranih, in podpiše družbeno pogodbo. Skupina odpre bančni račun, organizira skupne finance in pridobi kredit. **Nakup/najem** je zadnje dejanje v fazi. Sledi **pridobivanje dokumentov in participatorno načrtovanje ter arhitektura**. Skupina izbere arhitektko\_a, primerne izvajalke\_ce, pridobi gradbeno dovoljenje in ostala potrebna dovoljenja, išče financiranje in morebitne razpise. Istočasno poteka proces participatornega načrtovanja, kar pomeni, da so vse\_i bodoče\_i stanovalke\_ci vključene\_i v procese odločanja. Člani\_ce zadruge se dogovorijo glede stanovanj ali območij, izbirajo in načrtujejo skupne prostore ter okolico. Faza se konča s **premikom na zemljišče oziroma stavbo in začetkom gradbenih del**. Sledi torej gradnja oziroma obnova, dela se izvajajo na lokaciji vse do zaključka. Faza se zaključi, ko so vsa dovoljenja popolna, računi plačani in ko se člani\_ce lahko **vselijo**. Zaključek vzpostavljanja stanovanjske zadruge je selitev in začetek bivanja. Skupina se vseli, prazne enote se naseli ali trži, stanovanjska skupnost začne delovati. Zelo pomembno je tudi, da **ves čas, ne glede na faze** tečejo naslednje aktivnosti: raziskovanje, iskanje novih članic\_ov, sprejemanje odločitev, pisanje dokumentov in sporazumov, razvijanje komunikacijskih veščin, soočanje s konflikti, kreativno razmišljanje, delovne akcije, neformalna druženja. Ves čas je treba imeti v mislih lokalne vire, kaj zmore in premore interesna skupnost, kakšna so znanja in izkušnje udeleženih, kakšni so materialni in finančni pogoji ter se zavedati pomena kakovostnega podpornega okolja.

V prvem delu na zadnji lokaciji smo spregovorile\_i še o dveh projektih za stanovanjsko zadrugo, in sicer na **Ruški cesti** in v **Lekarniški ulici**. Za parcelo na Ruški so arhitekti izdelali dva načrta novogradenj: en za 9, drugi za 13 bivanjskih enot. Projekta sta upoštevala umeščenost parcele v prostor in snovala visoko kakovostna bivališča, skladna s trendi. Tudi tam ni šlo za dejansko participacijo bodočih prebivalk\_cev in članic\_ov zadruge, ampak za hipotetično stanovanjsko skupnost. Načrti, ki so nastajali v preteklih letih, so izhajali iz predpostavk, da bi bili projekti realizirani v sodelovanju z dajalci ugodnosti, zato so bili vsi vezani na zemljišča oziroma objekte v lasti bodisi občine bodisi Javnega med-občinskega stanovanjskega sklada Maribor. Za manjšo stanovanjsko skupnost so bili zanimivi tudi prostori na Lekarniški ulici, kjer je nekaj stanovanj v javni lasti. Skupina potencialno zainteresiranih si je ogledala prostore. Ugotovila je, da so prostori v zelo slabem stanju, vendar imajo velik potencial. Lahko bi se prenovili in predelali v 5 bivanjskih enot v centru mesta. Na sprehodu z naslovom »Kje bi lahko združno prebivale\_i« na to vprašanje nismo dobesedno odgovarjale\_i, niti nismo iskale\_i drugih lokacij v javni lasti, kjer bi ljudje potencialno lahko bivali v stanovanjskih zadrugah, spregovorile\_i pa smo o že izvedenih projektih in izdelanih načrtih. Novih lokacij nismo obiskale\_i, saj je za vzpostavitev zadruge ključna zainteresirana skupina ljudi, ki se zedini glede vizije skupnega bivanja in glede na svoje želje, potrebe in pričakovanja najde primerno lokacijo. In prav to, da se zares zainteresirana skupina ljudi v Mariboru še ni povezala, je glavni razlog, da se ni realiziral nobeden od pripravljenih projektov. V preteklih letih so konsistentno potekala srečanja zainteresiranih za stanovanjsko zadrugo, ljudje so nanje večinoma prihajali, ker jih je tema zanimala bodisi poklicno bodisi ljubiteljsko. Srečanja so potekala v letih, ko so bile nepremičnine v primerjavi z danes relativno poceni, in je večina, ki je v tistem času razmišljala o reševanju svojega stanovanjskega vprašanja, na le-to tudi uspešno odgovorila. Prav stanovalke\_ci kot prihodnje\_i dolgotrajne\_i uporabnice\_ki in lastnice\_ki stavbe se morajo namreč od samega začetka in trajno vključevati v celoten proces projekta, stavbe ali parcele. Pomembno je, da sodelujejo v oblikovanju skupine, vizije, birokratskih postopkih, pri načrtovanju, gradnji in pri upravljanju stavbe.

Sprehod smo zaključile z možnimi **načini reševanja stanovanjskih problemov na skupnostni način**. Poleg stanovanjske zadruga, ki je lahko lastniška ali nelastniška in predstavlja eno od pravnih organizacijskih oblik, lahko gredo ljudje tudi v skupinski nakup ali najem. Povežejo se, ker želijo živeti v podobnem okolju in lahko skupaj ugodneje to realizirajo, ob tem pa ni nujno, da se oblikuje tudi stanovanjska skupnost, ampak zgolj racionalneje zadovoljijo svojo potrebo po stanovanju. Nepremičnino lahko ljudje tudi delijo z drugimi, ko kapacitete presegajo potrebe lastnice\_ka. V Sloveniji obstaja veliko družinskih hiš iz 70-ih z neuporabljenimi in velikimi prostori; z njihovo delitvijo se zagotovi dodatno bivališče, zmanjšajo se stroški vzdrževanja, vzpostavijo se novi odnosi in s tem rešijo problemi socialne izključenosti. Druga možnost je menjava, ki se lahko izvede kot prodaja ali navzkrižni najem, do katerega pride zaradi boljše izrabe prostora glede na potrebe vključenih. Povezane\_i se lahko podajo tudi v skupinsko gradnjo, preko katere si lahko ceneje zagotovijo ustrezno kakovost bivanja ter vplivajo na stroške tudi s skupnimi servisnimi prostori in varčnim upravljanjem, ko je gradnja končana.

# KAKO PARTICIPIRATI V ARHITEKTURI



**Arhitekt Borut Veselko** je predaval o arhitekturi sodelovanja in na kakšen način vključevati deležnike v načrtovanje prostorov bivanja in okolja, pomenu demokratično izbranih modelov in aktivnega sodelovanja. Ko govorimo o participaciji v arhitekturi, je zelo težko ponujati recepte, saj je zelo specifična in vezana na lokalni, kulturni in

geografski kontekst. Ne moremo posploševati, vendar gre v za princip, da se v proces načrtovanja, lahko tudi gradnje, vključujejo bodoče\_i uporabnice\_ki.

V arhitekturni paradigmi v zadnjih 10 letih v ospredje ponovno prihaja človek. Človek kot socialno bitje, povezano z ekosistemom in naravo, z razliko od arhitekture prejšnjih desetletij, ko se je le-ta ukvarjala z abstraktnimi pojmi in sama s seboj. Naslovi arhitekturnega bienala v Benetkah, najbolj referenčnega dogodka s tega področja, nazorno kažejo, kam se misel obrača. Naslov naslednjega bienala 2020 je »How we will live together?«

**Na področju stanovanjske gradnje imamo trenutno v Sloveniji velike probleme.** Težave so se nabirale 3 desetletja, stanovanjska gradnja je bila popolnoma neregulirana, država ni imela nobene vizije. Trenutno v državi manjka 10 000 neprofitnih najemnih stanovanj, razmere so najbolj neznosne v Ljubljani in na Primorskem. Kar 33 % stanovanj za življenje ni primernih, kar je posledica starega in slabo vzdrževanega fonda. Ljudje si najema ne morejo privoščiti, če si ga lahko, je le to zaradi male in slabe ponudbe zelo oteženo. Poznamo dva načina zagotavljanja stanovanj: prvi so republiški oziroma občinski stanovanjski skladi, drugi, večinski, pa je gradnja stanovanj za trg. Problem stanovanjskih skladov, ki ponujajo neprofitna in socialna stanovanja, je, da glede na potrebe gradijo absolutno premalo. Stanovanja, ki se gradijo za trg, pa funkcionirajo izključno po logiki kapitala in drugo kot zaslužek investitor\_kjev ne zanima. Marsikatera zadoščajo zgolj minimalnim standardom gradnje; gre za bivanjska okolja vprašljive kakovosti, ki pa se zaradi male ponudbe vseeno prodajo. Večina stanovanj je v Sloveniji v enodružinskih hišah, 5 % je bolj kompaktnih tipologij (vrstne hiše), 28 % pa predstavljajo večstanovanjske stavbe. Smo v samem vrhu evropske statistike glede na lastništvo stanovanj, po zadnjih podatkih naj bi bile\_i lastnice\_ki v 92 %. Problem je tudi v strukturi ljudi, ki so lastnice\_ki stanovanj. Gre za ljudi, ki so poskrbeli za rešitev svojega stanovanjskega vprašaja v času Jugoslavije, ko so do stanovanja oziroma hiše lahko prišle\_i relativno enostavno ali pa so si le-te pridobili preko Jazbinškovega zakona v drugem valu lastninjenja v času t. i. tranzicije. Takrat se je družbena lastnina

po smešno nizkih cenah privatizirala, v naslednjih 30 letih pa na nivoju stanovanjske politike pri nas ni bilo narejeno nič. Nobena vlada se ni resno lotila tega problema in zato imamo danes problem, da si mladi ne morejo privoščiti nakupa oziroma najema stanovanj.

V **Jugoslaviji je bil zelo dobro razvit model zadružne gradnje**, ki pa je nekoliko drugačen od tega, o katerem govorimo danes. Ljudje so se povezovali in gradili skupaj ter si tako znižali stroške, ni šlo toliko za modele tvorjenja skupnosti, kot je to značilno za **sodobne modele**, ki so po svetu in Evropi zelo razširjeni. Slovenija še ni umeščena na zemljevid zadružne stanovanjske gradnje, a se na tem področju nekaj dogaja. V naših sosednjih državah v Avstriji, Italiji, Švici so to izredno dobri in dobro delujoči modeli. Na evropski ravni je 37 500 stanovanjskih zadrug, več kot 11 milijonov ljudi živi v zadrugah, 100 tisoč ljudi je zaposlenih v zadrugah. Govorimo o modelu, ki je po svetu zelo močan.

Večinski model pri nas je **lastniška ureditev stanovanj**; logika enodružinske hiše se prenese tudi v zgoščene oblike bivanja, ko lastnice\_ke zanjima izključno njihovo stanovanje. Ne zanima jih okolica, fasada, komunikacija znotraj objekta, zanima jih izključno to, kar je v njihovi lasti. Pri zadružni ureditvi gre za to, da stanovalke\_ci niso lastnice\_ki stanovanja, ampak so lastnice\_ki deleža celote. To posledično pomeni, da imajo drugačen odnos do celote. Bistvena razlika med lastniško in zadružno ureditvijo je, da pri lastniški obstajajo hišni redi, ki so zelo ohlapni, pri zadružni pa so pogoji bivanja zelo jasno definirani in se morajo striktno upoštevati. Pogoji omogočajo, da je skupnost bolj povezana in živi po načelih, ki so jih oblikovale\_i skupaj.

Polovica **procesa zadružne gradnje** je to, da se skupina formira, določi formalno obliko, najde zemljišče in vire financiranja. V državah s tradicijo zadružne gradnje so zadeve dobro regulirane in dobro funkcionirajo. Po izkušnjah Zadruga Zadrugator, ki pri nas orje ledino na tem področju, je eden glavnih problemov prav financiranje projekta, kako zagotoviti vire financiranja, pridobiti kredit. Participatorni del načrtovanja in gradnja lahko predstavljata manjše težave v drugi polovici celotnega procesa. Ljudje si pogosto napačno predstavljajo, da je participatorni del načrtovanja nekaj enostavnega. Participatorni proces zahteva veliko časa, energije, predvsem pa več poslušanja med seboj. Alejandro Ara-



vena je na enem od predavanj dejal, da se v participatornih procesih ne išče odgovorov na probleme, ampak se predvsem išče pravilna vprašanja. Če imaš v izhodišču napačna vprašanja, odgovori vodijo v napačno smer.

Predavatelj je predstavil nekaj projektov, zelo različnih v svoji vsebini, a vsi govorijo o **udeležbi bodočih stanovalk\_cev**.

Prvi projekt zadružne gradnje pri nas je sprožil mnogo projektov, ki so potekali na podoben način. To so bile **vrstne hiše na Langusovi v Ljubljani**, gradnje se je lotila skupina mladih arhitektk\_ov, ki so se soočale\_i s problemom, kje bodo v prihodnosti stanovale\_i. Po vzoru skandinavskih modelov so ustanovile\_i zadrugo in si tako zagotovile\_i cenejšo pot do svojega bivališča. Hiše stojijo v vrsti, so zgrajene v višino in imajo male tlorise, vsak ima vrt in dvorišče, veliko je medetaž in s tem fluiden pretok med prostori v visoki in ozki stavbi.

Znan švicarski primer je zadruga »Mehr Als Wohnen«, kjer so šle\_i še korak naprej od sicer že zelo razvite zadružne gradnje v državi. Ob gradnji so upoštevale\_i vse sodobne ekološke in socialne trende, na 4 hektarjih je 13 stanovanjskih objektov in 350 bivalnih enot. Vsak objekt je načrtoval\_a drug\_a arhitekt\_ka, učinek, ki so ga zasledovale\_i, pa je bil ekosistem hibridnih funkcij. Poleg stanovanj je tam veliko drugih najrazličnejših vsebin za potrebe kvalitetnega sodobnega bivanja. Zgrajenih je zelo malo parkirišč, kar je pocenilo gradnjo, člani\_ce imajo na voljo sistem skupne rabe električnih avtomobilov, koles s kargo priključki in dobro navezavo na javni Züriški promet, ob vstopu v zadrugo pa se obvežejo, da ne bodo imele\_i lastnega avtomobila.

V **Amsterdamu je biro Frantzen** v času najhujše krize gradil bivanjski objekt z odprtimi tlorisi, kar omogoča, da si ljudje, ki tam živijo, same\_i kreirajo notranjost stanovanja. Zgradba je zelo trajnostno naravnana, sledi ekološkim principom gradnje in je veljala za revolucionaren primer nizozemske gradnje. Razen betonskega pritličja je zgradba lesena, uporablja najnovejše sisteme solarnih celic, zbiranja deževnice, inštalacije, ki po navadi potekajo po stenah, so skrite med dve etaži in tako dostopne kjerkoli jih uporabnice\_ki potrebujejo.

V Čilu so skušale\_i rešiti probleme neformalnih bivališč, ki nastajajo zaradi velikega priseljevanja v mesto, s finančno dostopnimi bivališči za marginalizirane skupine. Zgradile\_i so minimalne prostore, ki zadoščajo\_i potrebam za bivanje družine, puščen pa je prazen volumen, ki se lahko

kasneje zapolni. Prebivalke\_ci imajo tako možnost, da lahko prostor po svojih potrebah še naprej razvijajo. V večini primerov so prazne volumne kmalu same\_i zapolnile\_i.

Nemško-švicarski arhitekt **Walter Segal**, ki je živel in delal v Londonu, je v 80-ih letih razvil sistem modularne gradnje. Želel si je, da bi se gradbišča iz bojišč spremenila v prostore sodelovanja in zaupanja, ko ljudje skupaj gradijo, je to proces, ki ustvarja skupnost. Njegov modularni sistem uporablja bazične in osnovne materiale ter elemente, ki so bili na voljo v trgovinah z gradbenim materialom. Uporabljal je tudi dimenzije, ki so bile na voljo; žaganje in rezanje ter preoblikovanje materialov je videl kot izgubo časa in denarja. Razvil je navodila, kako lahko na samograditeljski način zgradiš hišo z minimalnim številom podizvajalk\_cev. Model je razvijal na teoretični ravni, nato pa prepričal lokalno skupnost dela Londona, da so projekt podprli, dali na voljo zemljišče, kjer je nastal zaselek Lewisham.

Na obrobju Berlina, 30 km vstran, je skupina 50 ljudi s pomočjo fundacije, ki strateško kupuje zemljišča, da špekulantkam\_om odvzame možnosti za zaslužek, kupila veliko kmetijo **Hof Predikow**, ki je desetletja propadala. Skupaj so določile\_i pravila stanovanjske skupnosti, fundacija je lastnica, ljudje pa imajo 99-letno stavbno pravico. S pogodbo imajo določena načela, ki jih obvezujejo, da dolgoročno dobro upravljajo z ozemljem. Skupina Berlinčank\_ov na podeželju namenja veliko časa povezovanju z domačinkami\_i, organizirajo skupnostne dogodke in v petih letih, kolikor tam živijo, jih lokalna skupnost zelo dobro sprejema. Zanimiv primer skupnostnega bivanja so tudi ekološke vasi. Zelo dolgo so bile marginalizirane in dojemane kot hipijevske skupnosti. A v petih desetletjih, od kar obstajajo, so postale močan globalen akter, ki vizionarsko rešuje težave, s katerimi se danes ukvarjamo – kako živeti v skupnosti in pustiti čim manjši ogljični odtis, kako omogočati prihodnjim rodovom kolikor toliko kvalitetno življenje na planetu.

Arhitekt Veselko je v preteklosti delal na projektih arhitekture sodelovanja in združne gradnje. V dveh primerih je za **raziskovalne projekte**, kako združno gradnjo umestiti v lokalni kontekst, sodeloval s CAAP-om. A bistvo združne gradnje je osnovna celica bodočih uporabnic\_kov, s katerimi razvijaš projekt. V primerih za Maribor je šlo bolj za vzpostavljanje miselnih platform oziroma primerov, s pomočjo katerih

lahko kasneje pridemo do realizacije. Okrog njih se lahko združi in poveže zainteresirana skupina ljudi in na ta način najde svojo stanovanjsko rešitev.

Na relativno majhni parceli v lasti občine, ki se nahaja na ugodni lokaciji ob **Ruški cesti**, so si zadale\_i vprašanje, kako zasnovati bivalni objekt, ki bi odgovarjal združnim načelom in bi bil cenovno dostopen. Investitor za trg bi na parceli zgradil garažo in nanjo postavil maksimalno število bivanjskih enot. A v tem primeru se je za optimalno število bivalnih enot izkazalo 9, vsaka ima zasebne stanovanjske površine in vrt v notranjosti, tiste v etaži pa na strehi. Stanovanja so dimenzionirana glede na to, kaj prostor prenese. Parkirišča so skladno z zahtevami zakonodaje prisotna, a postavljena na zunanjo stran parcele. Glavna komunikacija med stanovanji pa poteka zunaj, saj ni hodnikov, ki bi povezovali bivalne enote. Na vrtu, kjer je del skupnostni, stoji še objekt s pralnico, prostori za druženje, kolesarnico in shrambami.

V drugem primeru se je odgovarjalo na problem starega, praznega in slabo izkoriščenega stanovanjskega fonda. Delale\_i so na primeru **Orožnove 7**, objekta pod spomeniškim varstvom v zelo slabem stanju, ki se nahaja v strogem centru mesta in je v občinski lasti in lasti stanovanjskega sklada. Objekt in parcela imata velik potencial, združujeta urbani del ob stiku z ulico in mirno, z naravo bogato, notranjostjo na vrtu. S projektom prenove v stavbo niso korenito posegale\_i, dodale\_i so samo nekaj elementov. Tlorisi niso bili fleksibilni, saj so bili načrtovani znotraj obstoječe strukture. Izhajale\_i so iz ideje, da so združnice\_ki, ki tam bivajo, hkrati ustanovitelji\_ce paralelnih vsebin komercialnega dela, s katerim se lahko financira investicija. V parterju so prostori, namenjeni komercialnim dejavnostim, kuhinja, ki se lahko uporablja kot skupnostni prostor, in bistro za zunanje obiskovalke\_ce. V delu etaže je bil predviden hostel ali rezidenčni atelje, ki se lahko po potrebi tudi spremeni v bivanjsko enoto. Finančni načrt je pokazal, da dostopna stanovanja glede na investicijo potrebujejo komercialne dejavnosti, s katerimi se bi poleg najemnin članic\_ov poplačeval kredit.

Večinoma se govori o reševanju stanovanjskih situacij v urbanem okolju, velikokrat pa podeželje ponuja možnosti za realizacije skupnostnih projektov. Skupaj z arhitektom Novino in arhitektko Zorko so s skupino ljudi, ki je želela ustanoviti stanovanjsko skupnost na 2 hektarjih v

**Sveti Trojci**, vasi v bližini Lenarta, izvajale\_i **participatoren proces načrtovanja**. V takšnem procesu je zelo pomembno, da se spodbuja vključenost in diskusijo vseh. Najprej so skupaj **analizirale\_i** zgodovino prostora, raziskale\_i širše območje okoli parcele in ugotovile\_i, kako je ta integrirana v širši prostor Svete Trojice. Skupina je bila starostno precej **mešana**, sestavljena iz družine, mlajšega para, nekaj ljudi pred upokojitvijo in nekaj v pokoju. Ko so se prvič srečale\_i, so že imele\_i precej izdelano idejo, kaj želijo, kje in na kakšen način bi stale hiše. Participatorni proces pa je pripeljal do precej drugačnih rešitev. Srečale\_i so se z zakonitostmi prostora, opazovale\_i dnevne cikle, skušale\_i razumeti klimatsko karto mikroobmočja, analizirale\_i obstoječe poti in geološko strukturo ter tipologijo vasi in morfološko zasnovo naselja. Veliko bolj **poglobljeno so se ukvarjale\_i s svojim bodočim bivanjskim okoljem**, veliko so delale\_i na terenu, vizualizirale\_i z načrti, diagrami, miselnimi vzorci in postavitvami v realnem prostoru. Zelo pomemben je fizični kontakt s prostorom, saj se prevečkrat načrtuje samo abstraktno na papirju. Identificirale\_i so tudi **obstoječe elemente**, ki jih je vredno ohraniti. Na parceli je stala dokaj velika kmetija, ki so jo sprva želele\_i odstraniti. Skozi proces so začele\_i prepoznavati kvalitete in potencialne obstoječih stavb. Zasnovale\_i so tudi tipologijo glede na finančne zmožnosti in potrebe s katero so se navezale\_i na obstoječe jedro vasi. **Obstoječa kmetija** je bila prostorna. V njej so si zamislile\_i skupnostne prostore, kot so kuhinja, družabni prostori in shrambe. **Novi objekti** so predstavljali celice zasebnosti, ki so lahko zelo male in predstavljajo sobo v vrtu, ki je bil prepoznan kot osrednji del projekta. Celice se po potrebi lahko združujejo ali razdružujejo in medsebojno povezujejo z rastlinjaki. V mislih so imele\_i življenjske cikle ljudi, in prostorske potrebe, ki jih imajo v različnih življenjskih obdobjih. Kompaktna zasnova odgovarja na vse potrebe bodočih prebivalcev. Ko so imele\_i načrte, so zastavile\_i **faze izvedbe**. Najprej je bila predvidena zasaditev dreves, nato pa obnova kmetije. V drugi fazi pa bi potekala izgradnja novih enot. Če bi se naselje širilo, bi se lahko v tretji fazi dogradile dodatne enote. Parkirišča so v prostor sicer umestile\_i, vendar avtomobilov nimajo parkiranih pred svojimi enotami. Vzporedno so delale\_i kalkulacije tudi za model gradnje, kjer bi **investitor gradil za prodajo na trgu**. Požvižgal bi se na cone območja, izkoristila in pozidala bi se celotna površina.

V gradnji za trg bi se pozidalo 14 000 kvadratnih metrov, v skupnostnem modelu pa polovica manj – 6 300 kvadratnih metrov. Investitor bi za prodajo na trgu, kljub eni bivalni enoti manj, pustil tudi manj odprtega zelenega območja. Še bolj zanimiva je primerjava infrastrukture, ki je potrebna za prvi in drugi model. Pri modelu za trg je predvidenih veliko več prometnih površin in parkirišč, klasična kanalizacija, kjer so meteorne vode speljane v občinsko kanalizacijo, vodovod je dolg in razvejan, prav tako vse ostale inštalacije. Potrebna bi bila tudi nova trafopostaja, kar bi predstavljalo velik strošek investicije. V skupnostnem projektu so si zamislile\_i strnjeno povezavo in s tem kratke poti, lastno čistilno napravo in uporabo deževnice na parceli za potrebe hiš in zalivanje. Postavitev je tudi veliko bolj racionalna v smislu energetske porabe, zato nova trafopostaja ni potrebna. Gradnja za trg bi tako po vseh kalkulacijah znašala 173 % skupnostne gradnje.

Primerjavo so naredile\_i, ker so želele\_i pokazati ekonomski učinek ene in druge variante. Za zaslužek je gradnja za trg veliko donosnejša za investitorje, za uporabnice\_ke pa se splača skupnostna, ki je tudi finančno gledano mnogo cenejša. Za projekt je že bila izdelana urbanistična študija. Projekt je bil vnesen v prostorske akte občine, a se ni realiziral, saj solastnik parcele zemljišča skupini ni želel prodati za sprva dogovorjeno razumno ceno, druge ponudbe pa si ljudje niso mogli privoščiti.

Procesi, kjer se poglobljeno ukvarjaš s prostorom in potrebami bodočih stanovalk\_cev, so zelo zanimivi z več vidikov, tako skupnostno in ekonomsko, a včasih pripeljejo do točke, ko se nič ne zgodi. Ni nujno, da je zgodba vedno uspešna, je pa vsekakor metoda, način, kako se veliko kvalitetnejše razvija rešitve bivanjskih vprašanj.

# POSVET



Kot zadnjo aktivnost cikla smo organizirale\_i **posvet**, na katerem smo želele\_i nasloviti temo stanovanjskih zadrug in s ključnimi institucijami ugotoviti, kako ustvarjati ugodno podporno okolje za stanovanjsko združništvo pri nas. Če ne bo sistemskih virov, ne bodo uresničljivi projekti javnih najemnih stanovanj ali zadrug. Vzpostaviti se morajo sistemi financiranja stanovanjske gradnje, stanovanjska preskrba mora postati del razvojne politike. Na posvet smo povabile\_i prof. Klanjška s **Filozofske fakultete**, ki je predstavil rezultate raziskave o stanovanjskih situacijah mladih pri nas, jih aktualiziral in se glede na značilnosti sodobne družbe in načinov bivanja navezal na zadruge kot možnost reševanja stanovanjskega problema. Predstavniki in predstavnica **Urada za kul-**

**turo in mladino MOM** Lubi in Kirbiš sta izrazila podporo združni obliki bivanja ter podala pomisleke glede odnosov različnih nivojev oblasti, Matjašič iz **Mestnega mladinskega sveta** je opisal aktivnosti MMSM na področju manka stanovanj za mlade. O stanovanjski problematiki smo govorile\_i tudi v luči Lokalnega programa za mlade, kjer je le-ta navedena kot prednostno področje. Prisotna sta bila tudi Kreševac, predstavnik **Javnega medobčinskega sklada Maribor**, in Perša, predstavnica **Urada za gospodarske dejavnosti MOM**, ki sta prav tako izkazala naklonjenost združnemu organiziranju in povedala, da se znotraj institucije informirajo in zanimajo za to obliko. Na posvetu je sodelovala tudi prof. Počučar s **Fakultete za gradbeništvo, promet, inženirstvo in arhitekturo**, ki je izpostavila veliko večjo kvaliteto bivanja v združnih oblikah, gradnje skupnosti in večjo moč odločanja ter vplivanja na bivanjsko okolje. Primc s **Centra za alternativno in avtonomno produkcijo** je govoril prav tako o dobrobitih združnega bivanja in nesmiselnih izgovorih o tveganjih, ki veljajo za združno organiziranje. Le-to je namreč veliko bolj varno in premišljeno, kakor špekulativne gradnje za trg. Sodelavec **PIP-a**, Hrženjak, predstavnik konzorcija »Stanovanja za vse«, je s svojimi uvidi in komentarji prispeval k plodnosti diskusije. Na posvetu, ki ga je z vsebinskimi komentarji moderirala Fiedler iz **Pekarne Magdalenske mreže**, odgovorna za projekt »(Z)gradimo«, se je med vsemi udeleženci odvila zanimiva debata, zaključimo pa ga lahko z ugotovitvijo, da v Mariboru na načelni ravni, ko se pogovarjamo o možnostih združnega povezovanja za doseganje kvalitetnih in dostopnih bivališč, obstaja podpora, vendar je potrebna zainteresirana skupina ljudi, ki bi projekt realizirala. Glede na trenutne razmere na stanovanjskem trgu je možnosti za zainteresirane združnice\_ke več kot v letu 2015, saj so bile takrat cene nepremičnin pri nas precej nižje, fond prostih stanovanj pa večji.

Če primerjamo **podatke raziskav Mladina** 2000, 2010 in 2018, vezane na stanovanjske razmere mladih, ugotovimo, da je bilo leta 2000 44 % tistih, ki so med 25 in 29 letom živeli s starši, leta 2010 je bilo takih preko 60 %, število pa je leta 2018 upadlo. Razlog, da mladi ostajajo doma, je ta, da so starši v veliki večini lastniki nepremičnin, primerjalno gledano pa se slovenski mladi relativno dobro razumejo s svojimi starši, doma imajo dovolj prostora in določeno mero ugodja, prerazporejene so obveznosti in opravila ter tveganja. Kulturni vzorci primerjalno kažejo,

da je visoko na lestvici prioritet na jugu varnost in ugodje, na severu pa svoboda. V raziskavi leta 2018 področja stanovanjske problematike niso raziskovale\_i poglobljeno, prav tako je imela raziskava manjši vzorec respondentk\_ov kot raziskavi iz 2000 in 2010. 2018 so ugotovile\_i, da 40 % mladih, ki ne živi doma, najema stanovanja, 15 % pa si lahko privoščiti stanovanja; ta odstotek skozi leta ostaja precej konstanten. Na nezmožnost reševanja stanovanjskega vprašanja vplivajo tudi prekarne zaposlitve, v katerih dela večina mladih. Zaradi nestalnih prihodkov večina ni kreditosposobna, zato ne rešuje stanovanjskega problema. Pri starših je dovolj prostora, na trgu ni veliko primernih stanovanj za sprejemljivo ceno, najemi pa ne predstavljajo trajne rešitve stanovanjskega problema. Z dobro cestno infrastrukturo po državi in prisotnostjo redko le enega avtomobila v gospodinjstvu je mobilnost v smislu preseljevanja nižja, vsakodnevna mobilnost do kraja zaposlitve oziroma obveznosti pa toliko večja. V sicer že omejene najemniške trge pa posegajo tudi platforme Airbnb, ko je oddajanje stanovanj turistkam\_om donosnejše kot zagotavljanje bivanjskega okolja prebivalkam\_cem. Treba bi bilo denar nameniti za garancijske sheme in gradnje stanovanjskih objektov. Delež od študentskega dela bi bilo smiselno namenjati gradnji stanovanj za mlade, nujno pa bi bilo za to namensko rabiti tudi proračunski denar.

Trenuten **problem na stanovanjskem področju** je velik in ne naslavlja se na prave načine. Država si je zadala načrt, da bi med leti 2000 in 2009 dogradila postopoma letno do 10 000 novih stanovanj, vendar načrta ni realizirala. Bilo je kar nekaj dobrih vodil nacionalnega stanovanjskega programa, ki pa se niso zasledovala. Veliko prostorov je praznih, veliko v nevdržnem stanju, ni resnega popisa praznih zasebnih in javnih stanovanj, primanjkuje tudi ogromno najemniških stanovanj, ki bi bila dostopna po ugodni ceni in nudila možnost trajne rešitve stanovanjskega problema.

V Mestnem mladinskem svetu Maribor so se s stanovanjskimi problemi mladih ukvarjale\_i analitično, ko so pripravljale\_i **Lokalni program za mlade**, kjer je stanovanjska problematika opredeljena kot ena od ključnih osi. Za njeno reševanje so predvidene 4 kategorije ukrepov. Prvi ukrep je, da se motivira zasebnice\_ke, da oddajo stanovanja v najem, drugi, da se pripravi ustrezen popis stanovanj, primernih za življenje, in javno dostopne informacije o praznih stanovanjih, tretji, da problem



začneta konkretnije naslavljati tudi občina in stanovanjski sklad, četrti pa bi stanovanjsko preskrbo spodbujale preko stanovanjskih zadrug in ostalih oblik (so)bivanja. Očitno je, da prave politične volje za reševanje stanovanjskega problema ni, kljub temu da so se teme pojavljale v predvolilnih kampanjah. S problemom so se na MMSM ukvarjale\_i, ko so v medijih zasledile\_i, da želi občina **prodati** okoli 200 občinskih stanovanj – organizirale\_i so razne sestanke in akcije. Dosegle\_i so, da se stanovanja niso prodala, in ugotovile\_i, da so v precej slabem stanju. To je logično, saj več desetletij niso bila ustrezno vzdrževana, so pa med njimi tudi takšna, ki so vseljiva sorazmerno hitro in bi bila potrebna manjših obnovitvenih del. Nekaj priložnosti za razvijanje stanovanjskih zadrug je lahko v objektih, kjer je večje število stanovanj v občinski lasti.

Pomembno je, da se vzpostavi **močna civilna družba**, ki vrši pritisk na javne institucije. V Ljubljani je aktivnih kar nekaj iniciativ, ki opozarjajo na obstoj stanovanjske krize, in prav zaradi tega v medijskem prostoru najdemo prispevke na to temo. Na konferencah in razpravah, dogodkih in javnih akcijah se opozarja in teoretično razpravlja o problemih, javni pritisk pa bo moral biti toliko večji, da se bo problem tudi zares začel reševati. Ko govorimo o stanovanjskem problemu, ne moremo govoriti samo o problemu mladih in mladih družin, situacija je še težje obvladljiva za mlade samske osebe, ki nimajo partnerke\_ja, s katerim bi si delile\_a tveganje. Slabe stanovanjske razmere vplivajo tudi na ostale generacije. Res je, da so v veliki večini lastnice\_ki nepremičnin, a le-te je treba vzdrževati in skrbeti za njihovo kvaliteto, kar pa je ponovno na plečih posameznice\_ka, stanovanjska kriza pa ni individualen, temveč družben problem.

Politike sicer gredo v smeri diktije o **reševanju prvega stanovanjskega problema** in ne, da je stanovanja potrebno zagotoviti mladim družinam. Izpostavljen je bil tudi pomislek, da problema ni smiselno razširiti na vse družbene skupine, ampak je dobro ohraniti fokus. Lahko se vzpostavijo različne iniciative in opozarjajo na segment problema z določene perspektive. Pojasnjeno je bilo, da v okviru stanovanjskih zadrug govorimo o **medgeneracijski stanovanjski skupnosti** in da družbenih problemov ni smiselno naslavljati parcialno. V zadrugi več različnih ljudi, ki si medsebojno pomagata, ko je to potrebno, sobiva na nekem območju. Vzpostavlja se drugačen način življenja, kjer posameznice\_ki soodločajo o svojem

bivanjskem okolju, kar lahko vodi do večje participacije tudi v družbi. Če bi se bolj krepil način združnega bivanja, bi verjetno obstajala močnejša civilna družba, bolj ozaveščene\_i in aktivne\_i posameznice\_ki.

Na Uradu za kulturo in mladino stanovanjske zadruga prepoznavajo kot dober, potencialno zanimiv način reševanja stanovanjskega problema zaradi **multiplikativnih učinkov zadrug**. Ko govorimo o osamosvajanju, govorimo o participaciji, saj ima človek občutek samostojnosti, ko sam odloča o svojem življenju, ima zagotovljeno varnost in v bivanjskem smislu ni odvisen od nikogar. Nujno bi morale\_i vzpostaviti več najemniških stanovanj, zadruga pa bi lahko bile dodatek, ki pomaga graditi skupnost in s tem odpravlja individualizem. Zadrugnice\_ki sprejemajo deljeno tveganje in sokreirajo svojo prihodnost. Fokus sektorja za mladino so mladi in problemi, s katerimi se srečujejo. Del teh problemov predstavljajo tudi stanovanja. Glede na našo stanovanjsko politiko se zdijo združni projekti zelo pogumni. Če smo kot država tako malo naredile\_i na področju najemniškega trga, izgleda vzpostavljanje združnih projektov še toliko težje. A s pogumom lahko oblikujemo področje neprofitnih najemov. Ljubljanski Zadrugator je na tem področju že naredil ogromno, še veliko pa je nedorečenega in neznanega. Ustava nalaga državi, da zagotavlja možnosti za ureditev bivanjskih razmer državljanom. Država je torej prva, ki mora sprejeti tveganja, zato ni smiselno, da lokalna skupnost preizkuša, kaj funkcionira in kaj ne. Z različnimi deležniki je treba razvijati zgodbo. V manjšem obsegu bi bilo možno uskladiti delovanje države in lokalne skupnosti. Potrebno je medsektorsko sodelovanje in delovna skupina, ki bi razvijala projekt in ga pripeljala do realizacije. V Ljubljani je medsektorsko sodelovanje lažje, saj so različni nivoji oblasti zelo blizu, v Mariboru je drugače. Zgrešeno bi bilo zagovarjati, da občina v projektu aktivno participira brez države. Razvila se je debata o smotrnosti čakanja na aktivno udejstvovanje države v lokalnih okoljih ter **rizikih**, ki spremljajo ustanavljanje stanovanjskih zadrug. Za vse veljajo pravila, ki so sprejeta na državnem nivoju. Rizike lahko razumemo kot plačevanje stroškovnih najemnin, odplačevanje kredita, garancije za kredite, potrebna so varovala in poročstva. Na drugi strani pa, če skupina ljudi, ki vloži svoj vstopni delež, sodeluje pri načrtovanju projekta, se zaveže za dolgoročni najem, se zaveda vseh nastalih stroškov in načrtuje vse faze izvedbe projekta, le-te

ga naslovi na državo, ki nato pomaga pri izvedbi. Prve faze se morajo dogajati na lokalnem nivoju, šele potem se je smiselno s pripravljenimi izhodišči pogajati na višjih inštancah. Če se bo čakalo, da se sprejmejo vsi zakoni, zbirokratizira celoten postopek in vse natančno opiše, je to kontraproduktivno. Birokratizacija utegne zadušiti vse, kar se dogaja od spodaj navzgor. Ko govorimo o plačevanju najemnin in kreditov, pomisleki, da starejši ne bodo plačevali najemnin in obrokov, niso pogosto izraženi, ko pa govorimo o mladih, se zmeraj omenjajo riziki neplačevanja. Statistično gledano smo Slovenke\_ci zelo redne\_i plačnice\_ki, izterjav pri mladih pa je veliko manj kot splošno. In ko govorimo o združnih zgodbah, so riziki toliko manjši, več je namreč deležnikov, odgovornosti pa se prerazporedijo in razpršijo. Ni samo ene osebe, ki je odgovorna za plačevanje kredita in drugih obveznosti, gre za skupnost. V zadrugi tudi niso naključni ljudje, saj se že na začetku oblikujejo pogoji za vključitev. Vstopni delež je obvezen, običajno znaša med 5 000 in 10 000 eurov. Nobeno gradbeno podjetje se ni za kredit potegovalo s tolikšnim lastnim kapitalom. V bistvu so to zgodbe s precej realnega denarja v zaledju. Treba se je znebiti ideje, da gre za reševanje socialnih problemov ljudi. Zadržna rešitev je cenejša kot nakup na trgu, saj se znotraj zadruge povežejo posameznice\_ki, ki svoje stanovanjsko vprašanje **kvalitetno in trajno rešijo**. Problem ostaja v ustaljenih vzorcih mišljenja in delovanja, ne pa v denarju. Običajno je, da se ljudje zakreditirajo za večino svojega življenja in si na ta način kupijo stanovanje. O možnostih, kako za precej nižje stroške do stanovanja, ki ga imaš doživljenjsko, za obroke, ki so nižji od tega, če za dvakratno ceno kupiš stanovanje, se sploh ne govori. Če bivaš v stanovanjski zadrugi, stanovanja sicer ne moreš prodati, lahko pa izstopiš iz zadruge in dobiš nazaj svoj vstopni delež. Obstaja pa veliko aspektov, ki pričajo o tem, zakaj so skupnostni projekti boljši od tržnih rešitev. Privatne\_i investitorke\_ji imajo druge vzgibe za gradnje stanovanjskih objektov, visoka kvaliteta in visok nivo bivanja nista glavni vodili, zadruga pa zasleduje interese članic\_ov in s tem navadno zagotavljajo več zelenih, skupnostnih površin, večjo ekološko ustreznost ter **višje standarde**. V mislih je treba imeti tudi težnjo po manjšem ogljičnem odtisu, večji energetske učinkovitosti in krajših dobavnih poteh. Ustrezneje je, da se gradijo večstanovanjske zgradbe in obnavljajo tiste obstoječe in zapuščene. Ni vedno ključen samo finančni vidik, treba je gledati tudi dolgoročno in kot družba razmišljati, kaj se dolgoročno bolje

obrestuje, ne pa kaj je trenutno bolj poceni.

Treba bi bilo sondirati iskalke\_це stanovanj in, v kolikor so zainteresirane\_i za združno povezovanje, začeti aktivno delati na realizaciji z realno skupino, številkami in predlogi.

Poudaril se je tudi pomislek glede tega, da mora občina kot javna institucija skrbeti za ekonomsko šibkejšo, da se zadruga lahko vzpostavlja v zasebnem sektorju brez javnih deležnikov. Pojasnjeno je bilo, da bi bilo problematično, če bi občina spodbujala **lastniške zadruga**. Ne bi bilo dobro, če bi se občina vključila v projekt, kjer bi ljudje združeni gradili, da si pocenijo stroške, in si potem vpisali etažno lastnino in privatizirali stanovanja. Pri **zadrukah z nedeljivim premoženjem** pa gre za skupnostno last; zgradba je v lasti zadruga, ljudje imajo deleže te zadruga, svoja stanovanja pa najemajo. V tem primeru gre za podporo lokalne skupnosti projektom za reševanje stanovanjskega problema, ki je še kako potrebna. Izpostavile\_i so tudi nov zakon, ki je v obravnavi in bo sprejet do konca poletja 2020, ki predvideva več pristojnosti za občine in reševanje stanovanjskega problema na lokalni ravni. V enem členu je zapisano, da bodo občine zagotavljale ugodne pogoje za stanovanjsko združništvo, specifični ukrepi pa niso predvideni.

Na posvetu smo ugotovile\_i, da je Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor **naklonjen** stanovanjskim zadrugam, so s temo seznanjeni, se z njo ukvarjajo ter so pozitivno naravnani k morebitnim projektom. V bližnji prihodnosti razmišljajo, da bi izvedli pilotni projekt z manjšo zgradbo za okvirno 8 enot. Od države zaenkrat pričakujejo predvsem ugodne davčne razmere, sami pa bi za gradnjo preko razpisa ponudili zemljišče. Na Uradu za kulturo in mladino se prav tako že nekaj časa srečujejo s konceptom stanovanjskih zadrug. Aktivnosti na tem področju absolutno podpirajo in bi se z njimi želele\_i ukvarjati tudi v prihodnje. Potrebno pa bo **medsektorsko povezovanje**, saj Urad za kulturo in mladino sam po sebi, razen tega, da pritiska, spodbuja in posluša, nima konkretnih vzvodov moči. Glede na to, da je znanja s področja zadružništva v civilni družbi že precej, je pomembno povezovanje različnih institucij in imenovanje delovne skupine, ki se bo aktivno ukvarjala s stanovanjskim združništvom. Za kratkoročen cilj si lahko zastavimo ustanovitev takšne delovne skupine. Ker se strategije izgradenj določajo na višjem nivoju, je ključno, da se Urad za gospodarske dejavnosti in Urad

za kulturo in mladino zavzameta za stanovanjske zadruga in preneseta informacije naprej ter spodbujata premike na tem področju.

V našem prostoru na žalost **nimamo** veliko primerov, ki bi kazali resnično **kvalitetna bivanjska okolja**. Le-ta so rezultati sodelovanja med akterkami\_ji. To ne pomeni dragih marmornih fasad, ampak vsebine, ki jih pri nas v klasični stanovanjski gradnji ne poznamo. Gre za skupnostne prostore – pralnice, kuhinje, vrtove, možnosti souporabe mobilnostih sredstev. Že v sosednji Avstriji, na Dunaju, si lahko ogledamo odlične primere, kjer mesto že 80, 100 let investira v javna stanovanja, ki se od-dajajo za fiksno najemnino in zelo dolgo obdobje. Ta stanovanja so ve-liko bolj kvalitetna od tistih, zgrajenih v privatnem sektorju; standard bivanja je zelo visok. Mesto bi moralno zagotavljati zelo kvalitetno stanovanjsko gradnjo, to je namreč razlog, da ljudje pridejo, ostanejo in si uredijo življenje. V Sloveniji je bilo po osamosvojitvi veliko sredstev namenjenih za avtomobile, ni pa se investiralo v stanovanjsko politiko in gradnjo. Po drugi strani pa moramo razumeti, da proces vzpostavitve zadružne stanovanjske gradnje zahteva veliko angažmaja in truda. Gre za proces, ki lahko traja tudi več let. Vsak\_a, ki je gradil\_a hišo ali prenav-ljal\_a stanovanje, ve, koliko različnih medsebojno povezanih odločitev je treba sprejeti. Ko se skupina oblikuje in uskladi glede vprašanj, poveza-nih z zgradbo in načini bivanja, je ta proces lahko za marsikoga frustrira-joč, ker se je treba prilagajati ostalim in ker lahko traja dlje časa. Kljub temu obstaja že veliko uspešnih rešitev. Tiste\_i, ki so zavestno vstopile\_i v proces, so bile\_i so pragmatične\_i, zavedale\_i so se, da bodo z manj denarja dosegle\_i zelo **visoko kvaliteto bivanja**. V Mariboru primera kvalitetne večstanovanjske zgradbe nimamo. Profesorice\_ji študentke\_e v okviru študija vodijo tudi na ekskurzije, naslednji teden na Dunaj, kjer si bodo ogledale\_i stanovanjske soseske. V njih je vzdušje popolno-ma drugačno zaradi ozelenitev, ureditev in ljudi, ki se dobro razumejo. Praktični primeri iz tujine nam lahko služijo kot dodatna motivacija za vstopanje v zahtevne procese. Občine bi morale spodbujati stanovanjske zadruga zaradi dviga kvalitete življenja svojih občank\_ov.

Izpostavile\_i so, da je največji čar lokalne politike, da lahko zadeve rešu-jemo v okolju, ki ga poznamo. Projekte lahko realiziramo brez države in Evrope. Konkretno je v Sloveniji kar nekaj občin, ki so probleme reševale

same; dober primer je Ajdovščina, ki je veliko naredila na stanovanjskem področju. V Mariboru opažamo, da vzpostavitev novih delovnih skupin ne prinaša ustreznih rešitev. Potrebujemo **konkretno akcijo**, potrebujemo **konkretno zadrugo**, potrebujemo pogum, da jo izpeljemo. Zagotovo se bo našel primeren objekt ali parcela, potrebna pa bo politična volja na najvišjem nivoju občine, ne le na uradih.

Pri uspešnem združnem projektu je temeljna skupina ljudi, ki se odloči za ustanovitev stanovanjske zadruge. Najprej se skupina neformalno srečuje in dogovarja, nato idejo formalizira, vzpostavi zadrugo, poišče primerno parcelo, objekte, financiranje, šele nato participatorno načrtuje gradnjo oziroma prenovo, sodeluje s ključnimi deležniki, ki so lahko na ravni občine in države. Znotraj projekta smo izvajale\_i raziskavo tudi s pomočjo spletne ankete. Ugotovile\_i smo, da dobra polovica anketirancev pozna koncept stanovanjske zadruge, **70 % pa bi svoje stanovanjsko vprašanje rešilo na skupnostni način**. Interes torej med naključnimi respondentkami\_i že obstaja, morda je treba le še aktivneje delati na promociji samega modela.

# RAZISKAVA O BIVANJSKIH SITUACIJAH IN STANOVANJSKIH RAZMERAH

Po oceni stanovanjskih skladov v Sloveniji primanjkuje 10 tisoč stanovanjskih enot, ta primanjkljaj pa se z leti še povečuje. Novogradnje, ki se pojavljajo na trgu, so za iskalke\_ce stanovanj predrage in po funkcionalnosti ne odговarjajo na njihove potrebe. Predvsem mladi si težko zagotovijo lastno stanovanje, saj nimajo dostopa do posojil. Zato so prisiljeni, da najemajo draga stanovanja ali pa bivajo pri svojih starših.

Slovenski stanovanjski fond je med najstarejšimi v Evropi – 62 % stanovanj je starejših od 40 let (*Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2018*). Ker je bilo v zadnjih 30 letih zgrajenih občutno premalo stanovanj, so njihove cene, kljub starosti in pomanjkljivostim, visoke, kar se še posebej pozna v mestih. Takšno stanje je posledica neobstoječe stanovanjske politike, saj temu področju nobena vlada ni namenjala resne pozornosti. Področje stanovanjske preskrbe je prav tako izrazito podfinancirano, saj je bilo v preteklih letih zanj namenjenih le okoli 0,04 % letnega proračuna, medtem ko je povprečje EU 0,54 %, povprečje držav zahodne Evrope pa približno 1 %.

Podatki statističnega urada kažejo, da je bilo leta 2018 v Mariboru praznih 18 % stanovanj oz. kar 9 494. Od teh jih je 90 v lasti občine, hkrati pa mnoge\_i ne morejo najti ugodne rešitve svojega stanovanjskega problema in so prisiljene\_i v drag najem ali v sobivanje s starši še po tridesetem letu starosti. Podatki o povprečni višini najemnine, povprečni velikosti najemniških stanovanj idr. ne obstajajo, nepremičninski spletni portali pa razkrivajo, da želijo stanodajalke\_ci v v Mariboru med 300 in 350 € najemnine (brez stroškov) za 1-sobno stanovanje (velikost med 30

in 40 kvadratnih metrov).

Rezultat neobstoječe stanovanjske politike je, da Slovenija spada med države, v katerih mladi najdlje ostajajo pri starših. Po podatkih iz leta 2011 se Slovenija uvršča na sam vrh EU po deležu mladih v starosti 18-29 let, ki živijo pri starših. Mladi, ki so se odselili od staršev, večinoma živijo v stanovanju, ki je v lasti staršev, sledi najem, šele nato lastništvo stanovanja (*Stanovanjska problematika mladih*, 2015). Raziskave kažejo, da se mladi prej preselijo od doma (*Stanovanjska problematika mladih*, 2015), če je v državi večji najemni sektor. Slovenija spada med države z izrazito majhnim najemnim sektorjem, tako profitnim kot neprofitnim, kar torej za mlade pomeni manj priložnosti za prehod v samostojno stanovanje in težji prehod v osamosvojitvev.

Negotovost glede dolgoročnega bivanja in visoki stroški onemogočajo oblikovanje doma, navezovanje stikov z lokalno skupnostjo, participacijo in slabo vplivajo na splošno družbeno blaginjo. Prav tako otežujejo načrtovanje kariere in oblikovanje gospodinjstva. Še več, visoke cene stanovanj, neurejen najemni trg, negotovost bivanja in krepitev poblagovljenja stanovanj prispevajo k povečevanju neenakosti, krepijo izkoriščanje in izključenost ter so podlaga za mnoge druge družbene probleme. Zaradi tega je vprašanje stanovanjske preskrbe ključno družbeno in politično vprašanje, saj načini zagotavljanja stanovanj temeljno vplivajo na kakovost življenja ljudi.

## **Namen in cilji**

Z metodo spletne ankete smo ugotavljale\_i, kakšne so stanovanjske situacije mladih, kakšen je njihov pogled na stanovanjske in bivanjske razmere v Mariboru ter kakšno je njihovo poznavanje stanovanjskih zadrug. Želele\_i smo orisati okvirno sliko stanja na stanovanjskem področju v Mestni občini Maribor. Ugotavljale\_i smo, kako se mladi spopadajo s pomanjkanjem stanovanj in bivanjsko problematiko, kakšno je razmerje med najemnicami\_ki in lastnicami\_ki stanovanj, koliko jih biva pri starših in ali si respondentke\_i sploh želijo biti lastnice\_ki nepremičnin. Na koncu nas je zanimalo, če mladi poznajo koncept stanovanjskega združenstva in ali bi bile\_i pripravljene\_i bivati v združenih stanovanjih. Na podlagi ugotovitev bomo lahko gradili nadaljnje aktivnosti, rezultati pa so lahko tudi izhodišče za načrtovanje občinske stanovanjske politike.



## Metoda raziskovanja

Odgovore smo zbirale\_i s pomočjo spletne ankete, ki je bila sestavljena iz 16 vprašanj zaprtega tipa. Respondentke\_i so morale\_i med ponujenimi odgovori izbrati enega.

Šlo je za eksplorativno raziskavo, saj smo z njo raziskovale\_i osnovne informacije, in sicer na terenu slabo raziskani temi. Podatke smo zbirale\_i v eni časovni točki, zato je naša raziskava presečna, nismo namreč delale\_i primerjave skozi več časovnih obdobjih, zanimalo nas je trenutno stanje na stanovanjskem področju pri nas.

Vzorec je bil nereprezentativni in slučajnostni, spletna anketa je bila objavljena in deljena po različnih kanalih. Pošiljale\_i smo jo preko tedenskega napovednika programa naše organizacije in elektronske kampanje Infopeka informira. Objavljena je bila na socialnih omrežjih in zaprtih skupinah, mladinskim organizacijam je bila posredovana s prošnjo, da k reševanju spodbudijo svoje mlade uporabnice\_ke.

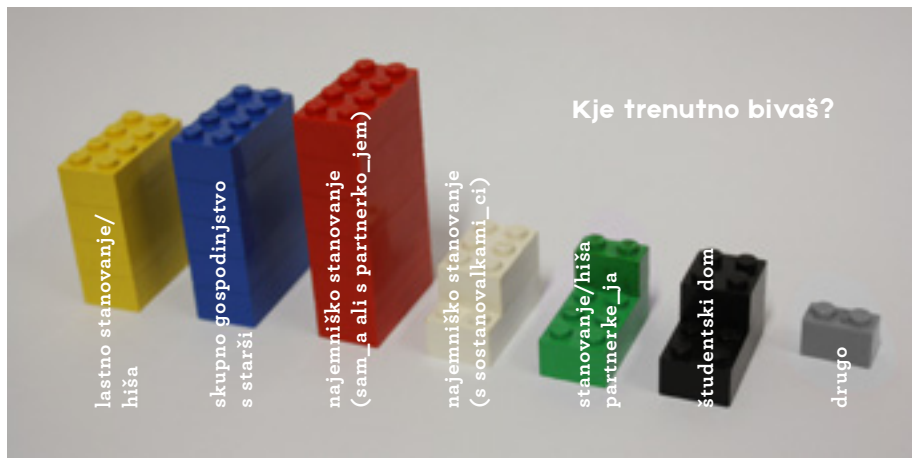
## Analiza rezultatov



× 139

Zbrale\_i smo 139 odgovorov. Skoraj tri četrtine respondentk\_ov je **starih** med 18 in 30 let. 33,8 % oz. 47 je starih med 18 in 26 let, 36,7 % oz. 51 pa med 26 in 30 let. Med 30 in 40 je bilo 23,7 % oz. 33 anketiranih, nad 40 pa 8, kar je 5,8 %. Kar se tiče **statusa** vprašanih, je več kot tri četrtine sestavljalo tistih, ki so študentke\_je (35,3 %), zaposlene\_i za določen čas (25,2 %) in zaposlene\_i za nedoločen čas (20,9 %). 10,1 % so predstavljale brezposelne osebe, 5 % je bilo takih, ki občasna dela opravlja preko avtorskih in podjetniških pogodb, 3,6 % pa je bilo samostojnih podjetnic\_kov. Anketo je rešilo več žensk kot moških. 69,1 % vseh oz. 96 je bilo žensk, 30,2 % oz. 42 moških, 0,7 % oz. 1 oseba pa se ni identificirala kot moški ali ženska.

Največ anketiranih je najemnic\_kov (30,2 % oz. 42), ki bivajo same\_i ali s partnerko\_jem v najemnem stanovanju, s sostanovalkami\_ci jih v najemu živi 9,4 % oz. 13, kar je četrti najbolj zastopan odgovor. Četrtnina vprašanih biva v skupnem gospodinjstvu s starši (25,2 % oz. 35), petina (20,1 % oz. 28) pa ima svoje stanovanje/hišo. 11 oz. 7,9 % vprašanih živi v študentskem domu, 8 oz. 5,8 % pa v stanovanju/hiši partnerke\_ja, dve osebi oz. 1,4 % pa sta izbrali možnost drugo.



Polovica vprašanih biva v **stanovanju površine** 40 do 80 kvadratnih metrov, od tega 28,9 % oz. 40 oseb v stanovanju kvadrature med 40 in 60 m<sup>2</sup>, 20,9 % oz. 29 vprašanih na površini 60 do 80 m<sup>2</sup>, 15,8 % oz. 22 ima več kot 100 m<sup>2</sup> bivalne površine, 14,4 % oz. 20 med 25 in 40 m<sup>2</sup>, 14 oz. 10,1 % pa jih biva med 10 in 25 m<sup>2</sup> in med 80 in 100 m<sup>2</sup>.

Za **stroške stanovanja** največ vprašanih, 35 oz. 25,2 %, nameni 20–30 % mesečnih prihodkov, 33 oz. 23,7 % pa več kot 40 %. 26 oz. 18,7 % za obratovalne stroške, najemnine/kredite porabi med 30 in 40 % mesečnih prihodkov, 25 oz. 18 % pa med 0 in 10 %. 20 oz. 14,4 % je takih, ki za stroške stanovanja porabi med 10 in 20 % mesečnih dohodkov gospodinjstva. Skoraj polovica vprašanih, 46,8 % oz. 65, se zaradi pokrivanja stroškov stanovanja ni **odpovedala** ničemur, 22,3 % oz. 31 se je odpovedalo počitnicam, 15,1 % oz. 21 se je odpovedalo priložnostnim aktivnostim in isto število nakupu oblačil, 1 oseba pa se je odpovedala celo nakupu hrane. 24,5 % oz. 34 vprašanih biva v stanovanju, ki si ga je želela, 63,3 % oz. 88 pa jih meni, da jih pri **doseganju željenega stanovanja ovirajo** finance.

7,2 % oz. 10 je takih, ki meni, da stanovanj primanjkuje, 3,6 % oz.

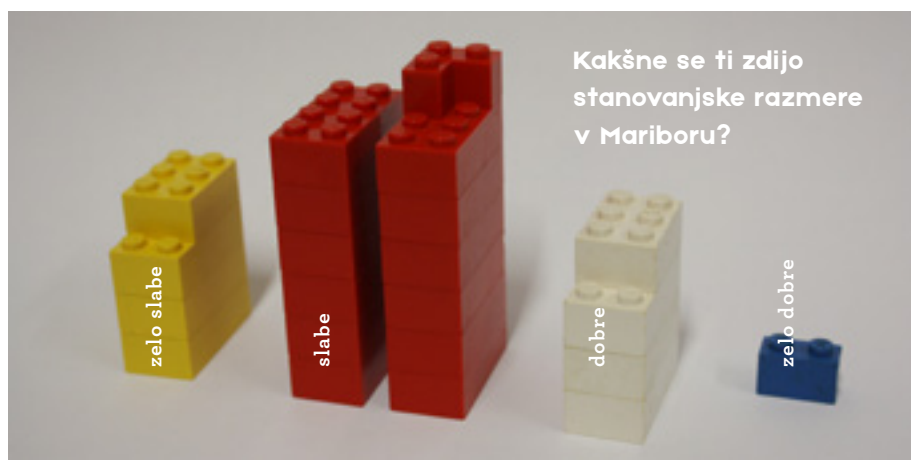
5 oseb ovira lokacija delovnega mesta, 1,4 % oz. 2 osebi pa lokacija izobraževalne ustanove.

70,5 % oz. 98 vprašanih si želi **lastniškega stanovanja/ hiše**, 18 % oz. 25 je lastnic\_kov, 11,5 % oz. 16 vprašanih pa stanovanja/hiše ne želi imeti v lasti.

Dobra polovica, 51,8 % oz. 72 vprašanih, meni, da lahko **do lastne hiše/ stanovanja pride z** najemom bančnega kredita, 18,7 % oz. 26 tako, da se vseli v podedovano stanovanje/ hišo, 14,4 % oz. 20 lastne nepremičnine ne namerava imeti, 12,2 % oz. 17 je takih, ki računa na finančno pomoč staršev, 2,9 % oz. 4 anketirane\_i pa si je oziroma namerava svoje stanovanje zagotoviti z razširitvijo hiše staršev.

Glede na rezultate ankete večina meni, da država posveča premalo pozornosti stanovanjski problematiki, 69,8 % oz. 97 jih opozarja, da posveča odločno premalo pozornosti, 27,3 % oz. 38 jih meni, da namenja premalo pozornosti, 2,9 % oz. 4 pa so mnenja, da **Slovenija stanovanjski problematiki namenja** dovolj pozornosti. Za možnost, da država namenja stanovanjski problematiki preveč pozornosti, se ni odločil nihče.

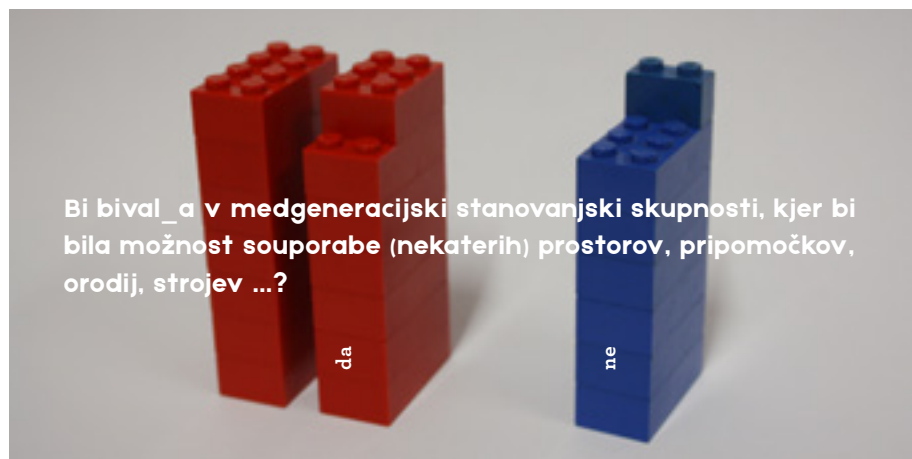
**Stanovanjske razmere v Mariboru** več kot tri četrtine anketiranih opisuje kot slabe. Od vseh vprašanih področje kot zelo slabo ocenjuje 18,7 % oz. 26 oseb, 61,9 % oz. 86 kot slabo, 18,7 % oz. 26 meni, da so stanovanjske razmere v Mariboru dobre, 0,7 % oz. 1 oseba pa jih ocenjuje kot zelo dobre.



Večina vprašanih ocenjuje, da **Mestna občina Maribor stanovanjski problematiki posveča** premalo pozornosti, 55,4 % vseh oz. 77 oseb ocenjuje, da namenja odločno premalo pozornosti, 41 % oz. 57 pa, da posveča premalo pozornosti. 3,6 % oziroma 5 anketiranih meni, da MOM stanovanjski problematiki namenja dovolj pozornosti.

**Tržnih najemnin v Mariboru** ni nihče definiral z zelo nizke, 11,5 % oz. 16 vprašanih meni, da so nizke, 22,3 % oz. 31. da so zelo visoke, dobra polovica, 66,2 % oz. 92 pa ocenjuje, da so visoke.

Zanimalo nas je tudi, če respondentke\_i poznajo **koncept stanovanjskih zadrug**. Izkazalo se je, da 51,8 % oz. 72 oseb stanovanjske zadruga pozna, 48,2 % oz. 67 pa za koncept stanovanjskih zadrug še ni slišalo. Na koncu smo zastavile\_i vprašanje, če **bi bival\_e\_i v medgeneracijski stanovanjski skupnosti, kjer bi bila možnost souporabe (nekaterih) prostorov, pripomočkov, orodij, strojev itd.**, in 69,1 % oz. 96 jih je odgovorilo pritrtilno, 30,9 % oz. 43 pa si tega ne želi.



## Ugotovitve in sklepi

Respondentke\_i svoje bivanjsko vprašanje rešujejo na različne načine, razdrobljenost odgovorov kaže realno sliko bivanjskih situacij med mladimi pri nas. V Sloveniji imamo izredno visoko stopnjo lastništva stanovanj, k lastništvu stremi tudi več kot polovica vprašanih, trenutno pa petina razpolaga z lastnim stanovanjem. Med anketiranimi jih največ živi v najemnem stanovanju sam\_a ali s partnerko\_jem, nato v skupnem gospodinjstvu s starši, slabih 10 odstotkov jih v najemu živi s sostano-

valkami\_ci. Nekoliko manj jih biva v študentskem domu, v stanovanju/hiši partnerke\_ja in na drugačne načine. Kar se tiče površine, na kateri bivajo vprašane\_i, dobra tretjina biva med 40 in 60 m<sup>2</sup>, četrtnina med 60 in 80 m<sup>2</sup>, skupaj ti dve skupini predstavljata polovico, drugo polovico pa sestavljata dve skupini, ki pokrivata sedmino odgovorov z med 25 in 40 m<sup>2</sup> ter več kot 100 m<sup>2</sup> in dve desetini z med 10 in 25 m<sup>2</sup> ter med 80 in 100 m<sup>2</sup>.

Deleži mesečnih prihodkov, ki jih respondentke\_i namenijo za stroške stanovanja, so bili med vprašanimi dokaj enakomerno razporejeni med ponujenimi možnostmi. Za posamični odgovor se je odločilo med 15 do 25 %. Če ljudje namenjajo več kot 30 % svojih prihodkov za stroške bivanja, pa lahko že zaradi majhnih nihanj v cenah pristanejo na cesti, saj bi stežka pokrile\_i npr. nekaj odstotni dvig najemnin ali cen ogrevanja. Prav tako Združeni narodi definirajo prag stanovanjske revščine pri 30 % dohodkov, ki so namenjeni za stanovanje. Več kot četrtnina anketiranih za bivanje v Mariboru nameni več kot 30 % svojega dohodka. Zaradi visokih stroškov stanovanja se je zato kar dobra petina vprašanih odpovedala počitnicam, skoraj sedmina pa nakupu oblačil in pristočnim dejavnostim. 1 oseba se je odpovedala nakupu hrane, slaba polovica pa se za pokrivanje stroškov stanovanja ni odpovedala ničemur.

Skoraj četrtnina biva v stanovanju, ki si ga želi, med tem ko več kot 60 % vseh vprašanih meni, da si stanovanja, kakršnega si želijo, ne more privoščiti zaradi financ. Zaznale\_i smo tudi pomanjkanje primernih stanovanj za potrebe vprašanih. Izkazalo se je, da v sicer malem obsegu vplivata tudi lokacija delovnega mesta in izobraževalne ustanove. Skoraj 70 % vprašanih si želi imeti v lasti stanovanje/hišo, kar kaže, da je prepričanje o nujnosti lastništva stanovanj še zelo prisotno. Le dobra desetiina je odgovorila, da ne želi v lasti stanovanja/hiše. Izkazalo se je tudi, da so stanovanja za več kot polovico dosegljiva s pomočjo kreditov, do katerih pa mladi zaradi nestalnih zaposlitev in nizkih plač stežka pridejo. Prav tako so stanovanjski krediti v Sloveniji izrazito neugodni – če jih primerjamo z npr. krediti v sosednji Avstriji. Skoraj petina računa na podedovano nepremičnino, ne moremo pa zanemariti finančne pomoči staršev, ki se je izkazala za najpomembnejšo v dobri desetini odgovorov. O razširitvi hiše staršev ne razmišlja veliko respondentk\_ov, vendar kljub temu predstavlja pomemben delež reševanja stanovanjskega vprašanja pri nas. Skoraj osmina vprašanih ne namerava imeti lastnega

stanovanja.

Večina respondentk\_ov meni, da namenjata tako država kot Mestna občina Maribor stanovanjski problematiki premalo pozornosti. Na voljo so bili odgovori odločno premalo, premalo, dovolj in preveč pozornosti. Zelo povedno je, da nihče ne meni, da država in občina posvečata preveč pozornosti, tudi za možnost, da posvečata dovolj pozornosti stanovanjski problematiki, se jih je ob obeh vprašanjih odločilo manj kot 5 %. Da država posveča odločno premalo pozornosti, meni 70 % vprašanih, med tem ko se je za to, da posveča premalo pozornosti odločilo 30 %. Nekoliko drugačno je razmerje na občinskem nivoju. Da občina namenja odločno premalo pozornosti, se je odločilo 55 % vprašanih, 41 % pa, da premalo. O niansah med zelo slabo in slabo nima smisla razpravljati, zaključimo lahko s tezo, da skoraj vse\_i vprašane\_i menijo, da država in občina stanovanjski problematiki ne posvečata dovolj pozornosti, bolj izrazito pa so nezadovoljne\_i z (ne)aktivnostjo države. In čeprav se na prvi pogled zdi, da najemnine v Mariboru vendarle niso pretirano visoke (sploh v primerjavi z Ljubljano ali Koprom) in da je splošno stanje stanovanjske problematike vsaj solidno, odgovori anketiranih kažejo, da temu ni tako. Tudi v Mariboru so stanovanjske razmere kritične: stanovanjske razmere so slabe, tržne najemnine pa visoke.

Okoli polovica respondentk\_ov se je že srečala s konceptom stanovanjskih zadrug in skoraj 70 % anketiranih bi bivalo v medgeneracijski stanovanjski skupnosti, kjer bi bila možnost souporabe (nekaterih) prostorov, pripomočkov, orodij, strojev itd. Opis je referiral na stanovanjsko zadrugo, služil pa je temu, da tiste\_i, ki koncepta stanovanjskih zadrug ne poznajo, dobijo občutek, za kaj pri taki obliki bivanja gre. Kljub temu da si večina vprašanih želi v lasti svoje stanovanje, je večina odprta tudi za alternativne možnosti. To lahko postane temelj za vpeljavo združnega načina bivanja.

Izdajatelj: Pekarna Magdalenske mreže Maribor  
Direktorica: Urška Breznik  
Besedilo: Kaja Fiedler  
Raziskava: Kaja Fiedler in Matevž Hrženjak  
Lektura: Tomaž Podbevšek  
Oblikovanje in prelom: Brina Fekonja

Maribor, december 2019

---



