

Univerza
v Ljubljani

Fakulteta za
*gradbeništvo in
geodezijo*



Jamova cesta 2
1000 Ljubljana, Slovenija
telefon (01) 47 68 500
faks (01) 42 50 681
fgg@fgg.uni-lj.si

**MAGISTRSKI ŠTUDIJSKI
PROGRAM DRUGE
STOPNJE GRADBENIŠTVO**

Kandidat/-ka:

Mentor/-ica:

Predsednik komisije:

Somentor/-ica:

Član komisije:

STRAN ZA POPRAVKE

Stran z napako **Vrstica z napako**

5 2

5 2

Stran z napako **Vrstica z napako**

59 Preglednica 11

Stran z napako **Vrstica z napako**

59 Preglednica 11

Stran z napako **Vrstica z napako**

59, 60

Stran z napako **Vrstica z napako**

59,60

Namesto **Naj bo**

275 €/m² 275 €/mesec

453 €/m² 453 €/mesec

Namesto

	Leto	Število stanovanj
Slovenija	2004	798.000
Poljska	2009	133.020.000
Romunija	2009	8.329.000
Srbija	/	/
Španija	2009	251.290.000
Avstrija	/	/
Nemčija	2011	39.268.000
Nizozemska	2009	71.070.000
Velika Britanija	2009	27.108.000

Naj bo

	Leto	Število stanovanj
Slovenija	2004	798.000
Poljska	2009	13.302.000
Romunija	2009	8.329.000
Srbija	/	/
Španija	2009	25.129.000
Avstrija	/	/
Nemčija	2011	39.268.000
Nizozemska	2009	7.107.000
Velika Britanija	2009	27.108.000

Namesto

Iz preglednice 11 lahko vidimo, da ima Španija največji stanovanjski fond, in sicer je leta 2009 stanovanjski fond v Španiji štel 251.290.000 stanovanj. Po številu stanovanj Španiji sledita Poljska (133.020.000 stanovanj) in Nizozemska (71.070.000 stanovanj). Glede na zgornje podatke bi bilo pričakovati, da določene obravnavane države, predvsem Španija, Poljska in Nizozemska, ne bi smele imeti težav na stanovanjskem področju ali področju socialnih stanovanj, pa vendar preglednica 11 prikazuje le število stanovanj in ne tudi števila gospodinjstev in s tem števila prebivalcev z neurejenim stanovanjskim problemom.

Naj bo

Iz preglednice 11 lahko vidimo, da ima Nemčija največji stanovanjski fond, in sicer je leta 2011 stanovanjski fond v Nemčiji štel 39.268.000 stanovanj. Po številu stanovanj ji sledita Velika Britanija s 27.108.000 stanovanji in Španija s 25.129.000 stanovanji.

Ta stran je namenoma prazna.

Muhič, T. 2018. Analiza sistemov socialnih stanovanj v evropskih državah.

Mag. d. Ljubljana, UL FGG, Univerzitetni študijski program druge stopnje Gradbeništvo – Nizke gradnje.

IZJAVE

Ta stran je namenoma prazna.

BIBLIOGRAFSKO – DOKUMENTACIJSKA STRAN Z IZVLEČKOM

UDK:	351.778.532:4-15:497.4(043.2)
Avtor:	Tina Muhič, dipl. inž. Grad. (UN)
Mentor:	izr. prof. dr. Maruška Šubic - Kovač
Somentor:	mag. Matija Polajnar
Naslov:	Analiza sistemov socialnih stanovanj v evropskih državah
Tip dokumenta:	magistrsko delo
Obseg in oprema:	110 str., 19 pregl., 13 graf.
Ključne besede:	socialna stanovanja, stanovanjski zakon, tipi stanovanjske oskrbe, lastniško stanovanje, zasebno najemno stanovanje, javno/socialno najemno stanovanje, nepridobitno/zadružno stanovanje, prenaseljenost, primerna stanovanja

Izvleček

Namen magistrskega dela je analiza sistema socialnih stanovanj (zagotavljanje, financiranje, dostopnost, posebni programi, trenutno stanje) v naslednjih evropskih državah: na Poljskem, v Romuniji, Srbiji, Španiji, Avstriji, Nemčiji, na Nizozemskem, v Veliki Britaniji ter v Sloveniji. Socialna stanovanja so stanovanja, ki so ne glede na status države, namenjena najranljivejšim skupinam prebivalcev, in sicer gospodinjstvom z nižjimi dohodki, mladim, starejšim, samohranilcem/samohranilkam, družinam z večjim številom otrok, invalidnim osebam ter priseljencem. Za te skupine prebivalcev sta višina najemnine in stanje nepremičnine najpomembnejša dejavnika, saj je od njih odvisna tudi višina porabljenega mesečnega dohodka. Večina obravnavanih držav se srečuje s težavo pomanjkanja socialnih stanovanj ter premajhne pomoči s strani države, kar vodi v življenje v neprimernih stanovanjih. Tako kot nekatere druge države, se tudi Slovenija srečuje s premajhnim in starim stanovanjskim sistemom, ki je potreben celovite prenove. Težava Slovenije so stanovanja, namenjena za nakup, ter visoke cene nepremičnin. Rešitev sistema socialnih stanovanj v Sloveniji je predvsem v gradnji novih najemnih stanovanj (glede na povpraševanje in potrebnost lokacije), višina najemnine v odvisnosti od dohodkov prebivalcev in ne vrednosti nepremičnin/stanovanja, zvišanje najemnin v neprofitnih stanovanjih, znižanje meje dohodka, kot mere upravičenosti do neprofitnega stanovanja, večji nadzor nad dohodkom upravičencev do socialnih stanovanj ter večji nadzor nad plačevanjem najemnin v socialnih najemnih stanovanjih.

Ta stran je namenoma prazna.

BIBLIOGRAPHIC – DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT

UDC: 351.778.532:4-15:497.4(043.2)
Author: Tina Muhič, B. Sc. Civil Engineering
Supervisor: Assoc. Prof. Maruška Šubic - Kovač, Ph. D.
Cosupervisor: Matija Polajnar, M. Sc.
Title: European countries social housing systems analysis
Document type: Master Thesis
Notes: 110 p., 19 tab., 13 graph.
Keywords: Social Housing, Housing Act, housing structure, owner occupied housing, private rental housing, social rental housing, housing cooperatives/housing associations, living conditions, suitable housing

Abstract

The purpose of the master's thesis is to analyze the social housing systems (providing social housing, financing, access to social housing, special programs to help people in need and current situation of the social housing system) in the following European countries: Poland, Romania, Serbia, Spain, Austria, Germany, the Netherlands, the UK and Slovenia. Social housing is housing aimed to the most vulnerable groups of people, especially to people with lower incomes, younger people, the elderly, single parents, families with numerous children, people with disabilities and immigrants. For those groups of people, the price and quality of the property is the most important factor, since it affects the monthly income spent on it. Most of the considered countries face the problem of small amount of social housing and insufficient govern assistance, which leads to overcrowding and poor living conditions. Similar to other considered countries, Slovenia faces too small and old housing system, which requires complete renovation. The problem in Slovenia is housing intended for purchase and high real estate prices. The solution of the social housing system in Slovenia is primarily construction of new rental housing (depending on demand and need of the location), rents depending on the income of the population and not the value of the property, the increase in rents in non-profit housing, lowering of the income threshold as a measure of entitlement to non-profit housing, more control over the income of the beneficiaries of social housing and over the payment of the rents in socially rented dwellings.

Ta stran je namenoma prazna.

ZAHVALA

Na koncu študija se iskreno zahvaljujem mentorici izr. prof. dr. Maruški Šubic Kovač ter somentorju asist. mag. Matija Polajnar za pomoč, strokovne nasvete ter času posvečenem pri pisanju magistrskega dela.

Velika zahvala gre tudi mojim najboljšim prijateljem/icam, ki mi jih je ta študij prinesel in so mi skupaj pomagali ustvariti nepozabna študentska leta.

Največja zahvala gre mojim staršem, ki mi niso samo omogočili študij, temveč so me pri študiju tudi podpirali in vzpodbujali.

Znanje je zaklad, ki venomer spremlja svojega lastnika.

Kitajski pregovor

Ta stran je namenoma prazna.

KAZALO VSEBINE

Stran za popravke	I
Izjave	III
Bibliografsko - dokumentacijska stran in izvleček	V
Bibliografic - documentalistic information and abstract	VII
Zahvala	IX
1 UVOD	1
2 NAMEN MAGISTRSKEGA DELA, OPREDELITEV OBRAVNAVANEGA OBMOČJA, VIRI PODATKOV, ČAS OBRAVNAVE, VALUTA IN METODA DELA	2
2.1 Namen magistrskega dela	2
2.2 Obravnavano območje	2
2.3 Viri podatkov	5
2.4 Čas obravnave	5
2.5 Valuta	6
2.6 Metoda dela	6
3 STANOVANJSKA POLITIKA, STANOVANJSKA OSKRBA IN SOCIALNA STANOVANJA – PREDSTAVITEV POJMOV	8
3.1 Vrste stanovanjske politike	8
3.2 Cilji stanovanjske politike	9
3.3 Tipi stanovanjske oskrbe	10
3.4 Socialna stanovanja	11
3.4.1 Pojem socialnih stanovanj	12
4 SOCIALNA STANOVANJA V OBRAVNAVANIH TRANZICIJSKIH DRŽAVAH	15
4.1 Poljska	15
4.1.1 Zagotavljanje socialnih stanovanj	16
4.1.2 Financiranje socialnih stanovanj	17
4.1.3 Dostopnost socialnih stanovanj	17
4.1.4 Posebni programi	18

4.1.5	Trenutna politika socialnih stanovanj	19
4.2	Romunija	20
4.2.1	Zagotavljanje socialnih stanovanj	21
4.2.2	Financiranje socialnih stanovanj	21
4.2.3	Dostopnost socialnih stanovanj	22
4.2.4	Posebni programi	23
4.2.5	Trenutna politika socialnih stanovanj	24
4.3	Srbija	25
4.3.1	Zagotavljanje socialnih stanovanj	26
4.3.2	Financiranje socialnih stanovanj	26
4.3.3	Dostopnost socialnih stanovanj	27
4.3.4	Posebni programi	27
4.3.5	Trenutna politika socialnih stanovanj	27
5	SOCIALNA STANOVANJA V DRUGIH OBRAVNAVANIH EVROPSKIH DRŽAVAH	30
5.1	Španija	30
5.1.1	Zagotavljanje socialnih stanovanj	32
5.1.2	Financiranje socialnih stanovanj	32
5.1.3	Dostopnost socialnih stanovanj	33
5.1.4	Posebni programi	34
5.1.5	Trenutna politika socialnih stanovanj	34
5.2	Avstrija	36
5.2.1	Zagotavljanje socialnih stanovanj	37
5.2.2	Financiranje socialnih stanovanj	38
5.2.3	Dostopnost socialnih stanovanj	39
5.2.4	Trenutna politika socialnih stanovanj	40
5.3	Nemčija	42
5.3.1	Zagotavljanje socialnih stanovanj	43
5.3.2	Financiranje socialnih stanovanj	44
5.3.3	Dostopnost socialnih stanovanj	45
5.3.4	Posebni programi	45
5.3.5	Trenutna politika socialnih stanovanj	45
5.4	Nizozemska	47
5.4.1	Zagotavljanje socialnih stanovanj	48
5.4.2	Financiranje socialnih stanovanj	49

5.4.3	Dostopnost socialnih stanovanj	50
5.4.4	Posebni programi	51
5.4.5	Trenutna politika socialnih stanovanj	51
5.5	Velika Britanija	52
5.5.1	Zagotavljanje socialnih stanovanj	53
5.5.2	Financiranje socialnih stanovanj	54
5.5.3	Dostopnost socialnih stanovanj	55
5.5.4	Posebni programi	56
5.5.5	Trenutna politika socialnih stanovanj	57
6	PRIMERJAVA SOCIALNIH STANOVANJ V OBRAVNAVANIH EVROPSKIH DRŽAVAH	59
7	SOCIALNA STANOVANJA V SLOVENIJI	67
7.1	Zagotavljanje socialnih stanovanj	68
7.2	Financiranje socialnih stanovanj	71
7.3	Dostopnost socialnih stanovanj	72
7.4	Posebni programi	74
7.5	Trenutna politika socialnih stanovanj	76
7.6	Primerjava z drugimi obravnavanimi evropskimi državami	79
7.7	Rešitve za izboljšanje sistema socialnih stanovanj v Sloveniji	84
8	ZAKLJUČEK	85
	VIRI	87

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1:	Površina in gostota poselitve obravnavanih držav (Seznam držav in zunanjih ozemelj po površini, 2016; Population density, 2016)	2
Preglednica 2:	Demografski podatki obravnavanih držav (Population, 2016; Median age of population, 2016)	3
Preglednica 3:	Selitve prebivalcev v obravnavanih državah (Immigration, 2017; Immigration to Europe, 2016)	4
Preglednica 4:	Minimalna plača, povprečni bruto zaslužek ter stopnja zaposlenosti v obravnavanih državah (The Federation of International Employers, 2016; European Price Statistics 2008, 2017; Employment Statistics, 2017; Employment Rate, 2016)	4
Preglednica 5:	Lastniki najemnih stanovanj na Poljskem, 2011 (RentalCal, 2016)	19
Preglednica 6:	Število novo zgrajenih stanovanjskih objektov v Srbiji, 2004 - 2014 (Statistical Office of the Republic of Serbia, 2016)	28
Preglednica 7:	Struktura po tipih stanovanjske oskrbe v Španiji, 1960 – 2011 (Scanlon, Whitehead, Fernandez Arrigoitia, 2014)	30
Preglednica 8:	Novozgrajena VPO socialna stanovanja v Španiji, 2005 - 2011 (Scanlon, Whitehead, Fernandez Arrigoitia, 2014)	32
Preglednica 9:	Struktura po tipih stanovanjske oskrbe na Nizozemskem, 1947 - 2010 (Scanlon, Whitehead, Fernandez Arrigoitia, 2014)	51
Preglednica 10:	Število socialnih najemnih stanovanj v Veliki Britaniji, 2011 - 2016 (Affordable Housing Supply, 2017)	55
Preglednica 11:	Velikost celotnega stanovanjskega fonda v obravnavanih državah, 2004 - 2011 (The Housing Europe Review, 2012)	59

Preglednica 12:	Fond socialnih stanovanj v obravnavanih državah (The Housing Europe Review, 2012)	60
Preglednica 13:	Najemnine v socialnih najemnih stanovanjih v obravnavanih državah (The Housing Europe Review, 2012)	63
Preglednica 14:	Število neprofitnih stanovanj po statističnih regijah v Sloveniji, 2012 (Stanovanjska problematika v Republiki Sloveniji. Spremljajoče gradivo k Nacionalnem stanovanjskem programu, 2015)	70
Preglednica 15:	Sredstva RS namenjena stanovanjski problematiki fizičnih oseb, 1999 - 2011 (Stanovanjska problematika v Republiki Sloveniji. Spremljajoče gradivo k Nacionalnem stanovanjskem programu, 2015)	72
Preglednica 16:	Zgornja meja dohodka gospodinjstva za upravičenost do neprofitnega stanovanja v Sloveniji (Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, 5. člen, Uradni list RS, št. 14/2004 z dne 13. 2. 2004)	73
Preglednica 17:	Statistični podatki naseljenih stanovanj v Sloveniji, glede na tip objekta, dne 1.1. 2015 (Statistični urad RS, 2017)	77
Preglednica 18:	Najemna stanovanja v Sloveniji glede na vrsto najema, 1. 1. 2015 (Statistični urad RS, 2017)	78
Preglednica 19:	Zagotavljanje, financiranje, dostopnost, oblike socialnih stanovanj, delež socialnih stanovanj, posebni programi ter trenutna politika v obravnavanih državah glede sistema socialnih stanovanj	81

KAZALO GRAFIKONOV

Grafikon 1:	Struktura po tipih stanovanjske oskrbe na Poljskem, 2008 (The Housing Europe Review, 2012)	16
Grafikon 2:	Lastniki najemnih stanovanj na Poljskem, 2011	20
Grafikon 3:	Struktura po tipih stanovanjske oskrbe v Romuniji, 2008 (The Housing Europe Review, 2012)	24
Grafikon 4:	Struktura po tipih stanovanjske oskrbe v Srbiji, 2002 (Hegedüs, Lux, Teller, 2013)	25
Grafikon 5:	Struktura prejemnikov socialne pomoči v Srbiji, 2014 (Statistical Office of the Republic of Serbia, 2016)	28
Grafikon 6:	Struktura po tipih stanovanjske oskrbe v Španiji, 2011 (Scanlon, Whitehead, Fernandez Arrigoitia, 2014)	31
Grafikon 7:	Struktura po tipih stanovanjske oskrbe v Avstriji, 2015 (Social Housing in Europe, 2016)	37
Grafikon 8:	Struktura po tipih stanovanjske oskrbe v Nemčiji, 2008 (The Housing Europe Review, 2012)	43
Grafikon 9:	Struktura po tipih stanovanjske oskrbe na Nizozemskem, 2015 (Social Housing in Europe, 2016)	47
Grafikon 10:	Struktura po tipih stanovanjske oskrbe v Veliki Britaniji, 2016 (Social Housing in Europe, 2016)	53
Grafikon 11:	Delež stanovanjskih stroškov glede na dohodek prebivalcev v obravnavanih državah, 2009 (The Housing Europe Review, 2012)	62
Grafikon 12:	Struktura po tipih stanovanjske oskrbe v Sloveniji, 2016 (Social Housing in Europe, 2016)	67

Grafikon 13: Število neprofitnih najemnih stanovanj v Sloveniji v obdobju od 2002 do 2015 pridobljenih s strani stanovanjskega sklada RS (Stanovanjski sklad RS, 2017)	69
--	----

Ta stran je namenoma prazna.

1 UVOD

Stanovanje je temeljna človekova potreba, ki med seboj povezuje več socialno – ekonomskih značilnosti. Stanovanje je mogoče sočasno obravnavati kot osebno porabo, osebno naložbo in družbeno blaginjo (Bežovan, G. 2004b).

Ljudje za svoj obstoj, rast in razvoj potrebujemo stanovanje oziroma »streho nad glavo«. Potreba po stanovanju in primernem okolju spadata med človekove potrebe.

Stanovanjski problem je lahko hitro težava vsakega posameznika in dejstvo je, da se skoraj večina vsaj enkrat v življenju sooči s stanovanjskim problemom. Te težave lahko nastopijo pri mladih, ki so na začetku kariere poti, in se srečujejo s problemom pomanjkanja finančnih sredstev ter z začasnimi zaposlitvami, ali v kasnejšem starostnem obdobju, ko se ljudje zaradi različnih dejavnikov (nezaposlenost, starost, bolezen in podobno) lahko znajdejo v finančni stiski. Ne glede na velikost države, bogastvo, geografsko širino, jezik, je vsem skupno to, da se stanovanjski problem dotika predvsem najranljivejših skupin prebivalcev, kot so gospodinjstva z nižjimi dohodki, mladi, starejši, invalidne osebe ter priseljenci. Tem skupinam je pot do lastnega stanovanja velikokrat otežena, saj predstavlja velik finančni zalogaj, predvsem za tiste, ki živijo v državah, ki so manj naklonjene pri ponujanju pomoči ljudem v stiski.

Države si, seveda vsaka na svoj način, prizadevajo na kar se da najboljši način ponuditi pomoč tistim skupinam prebivalcev, ki same ne zmorejo reševati stanovanjski problem preko nakupa stanovanja po tržni ceni ali tržnega najema. Države so pri tem oblikovale rešitve v obliki socialnih najemnih stanovanj, stanovanjskih subvencij, pomoč pri prvem nakupu, ugodnih kreditih in podobno. Največja težava, ki se pojavlja znotraj posameznih držav, je predvsem pomanjkanje socialnih stanovanj, pomanjkanje primernih stanovanj ter pojav prenaseljenosti. Naklonjenost dodeljevanja pomoči ljudem v stiski je opazna tudi znotraj Evrope. Predvsem je vidna razlika med zahodnim in vzhodnim delom Evrope, kjer še vedno velja, da razvitejši zahod nudi boljše življenjske in bivalne pogoje. In tudi v primeru socialnih stanovanj je tako.

2 NAMEN MAGISTRSKEGA DELA, OPREDELITEV OBRAVNAVANEGA OBMOČJA, VIRI PODATKOV, ČAS OBRAVNAVE, VALUTA IN METODA DELA

2.1 Namen magistrskega dela

Namen magistrskega dela je analiza sistema socialnih stanovanj v naslednjih obravnavanih evropskih državah: na Poljskem, v Romuniji, Srbiji, Španiji, Avstriji, Nemčiji, na Nizozemskem, v Veliki Britaniji in v Sloveniji ter oblikovanje predlogov za izboljšanje sistema socialnih stanovanj v Sloveniji.

2.2 Obravnavano območje

V magistrskem delu predstavljajo obravnavano območje naslednje evropske države: Poljska, Romunija, Srbija, Španija, Avstrija, Nemčija, Nizozemska, Velika Britanija in Slovenija. Naštete države predstavljajo mešanico evropskih držav, ki pokrivajo tako srednjo in severno Evropo kot jugovzhodno in jugozahodno Evropo. Območje, ki ga obravnavamo sega tako na eni strani od Balkanskega polotoka do Atlantskega oceana in na drugi strani od Črnega morja do Iberskega polotoka.

Med državami, ki so predmet obravnave magistrskega dela, najdemo na eni strani tako predstavnike najmočnejših političnih, ekonomskih in gospodarskih sil, ne samo v Evropi, temveč tudi v svetu, in na drugi strani države v razvoju oziroma tranzicijske države.

Preglednica 1: Površina in gostota poselitve obravnavanih držav (Seznam držav in zunanjih ozemelj po površini, 2016; Population density, 2016)

	Površina [km²]	Št. prebivalcev/km² [2015]
Slovenija	20.145	102,4
Poljska	306.250	124,1
Romunija	230.786	86,1
Srbija	77.474	91,8
Španija	502.158	92,5
Avstrija	81.535	104,8
Nemčija	355.195	228,6
Nizozemska	33.607	502,9
Velika Britanija	241.531	268,6

Glede na podatke prikazane v preglednici 1 lahko vidimo, da Španija obsega največje ozemlje (502.158 km²) ter ima majhno gostoto poselitve (92,5 preb./km²), kar pa seveda ne velja za mesta kot sta Barcelona in Madrid. Najmanjše ozemlje obsega Slovenija (20.145

km²), Romunija je država z najmanjšo gostoto poselitve (86,1 preb./km²). Po gostoti poselitve vsekakor izstopa Nizozemska (502,9 preb./km²), kar jo uvršča v sam vrh Evropskih držav glede gostote poselitve.

- Demografski podatki

Izjemno pomembni so tudi demografski podatki (število prebivalcev, rojstvo, smrti, selitve), ki odločilno vplivajo na življenje prebivalcev in so zato pomembni za razumevanje demografskih dogajanj, in sicer tako v preteklosti kot sedanjosti.

Preglednica 2: Demografski podatki obravnavnih držav (Population, 2016; Median age of population, 2016)

	Št. prebivalcev [1. 1. 2015]	Mediana starosti prebivalcev [1. 1. 2014]	Naravni prirast leta 2014/1.000 preb.
Slovenija	2.062.874	42,5	1,1
Poljska	38.005.614	39,2	0,0
Romunija	19.870.647	40,8	- 3,1
Srbija	7.114.393	42,9	- 4,9
Španija	46.449.565	41,8	0,7
Avstrija	8.576.261	42,9	0,4
Nemčija	81.197.537	45,6	- 1,9
Nizozemska	16.900.726	42,0	2,1
Velika Britanija	64.875.165	39,9	3,2

Leta 2015 je v Nemčiji živel kar 81.197.537 prebivalcev, kar jo uvršča v sam vrh Evropskih držav po številu prebivalcev. Sledita ji Velika Britanija s 64.875.165 prebivalci in Španija z 46.449.565 prebivalci. Najmanjše število prebivalcev je imela leta 2015 Slovenija, in sicer 2.062.874. Če pogledamo mediano starosti prebivalcev leta 2014, lahko vidimo, da se starostne skupine v vseh obravnavanih državah gibljejo okoli 40 let, to pomeni, da v vseh obravnavanih državah prevladujejo prebivalci starosti srednjih let ter da se evropsko prebivalstvo počasi stara. Naravni prirast predstavlja razliko med številom živorojenih na 1.000 prebivalcev in številom umrlih na 1.000 prebivalcev. Iz preglednice 2 lahko vidimo, da je imela leta 2014 največji naravni prirast Velika Britanija, in sicer 3,2, medtem ko je imela Srbija s – 4,9 najmanjši naravni prirast, in tudi negativnega, kar pomeni, da je bilo leta 2014 v Srbiji zabeleženih več smrti kot rojstev.

Po številu priseljencev izstopajo države, ki spadajo v sam evropski vrh, tako politični in kulturni kot tudi gospodarski. To so države, v katere si ljudje, ki bežijo iz svojih držav zaradi nevzdržnih razmer, želijo priti, saj iščejo priložnost za boljše življenje. Zato je pričakovano, da je bila leta 2015 po številu priseljencev na vrhu Nemčija z 1.543.848 priseljenci, sledita ji

Velika Britanija s 631.452 priseljenci in Španija s 342.114 priseljenci, kar je razvidno iz preglednice 3. Najmanjše število priseljencev leta 2015 je bilo v Sloveniji (15.420 priseljencev). Največji delež priseljencev je bilo leta 2015 v Nemčiji in Avstriji (1,9 %) in najmanjši na Poljskem (0,6 %).

Preglednica 3: Selitve prebivalcev v obravnavanih državah (Immigration, 2017; Immigration to Europe, 2016)

	Število priseljencev v letu 2015	Priseljenci v primerjavi z nacionalno populacijo v letu 2015 [%]
Slovenija	15.420	0,7
Poljska	218.147	0,6
Romunija	132.795	0,7
Srbija	/	/
Španija	342.114	0,7
Avstrija	166.323	1,9
Nemčija	1.543.848	1,9
Nizozemska	166.872	1,0
Velika Britanija	631.452	1,0

- Ekonomski podatki

Pomembno vlogo pri razumevanju magistrskega dela predstavljajo tudi ekonomski kazalci. Ti nam pomagajo razumeti, v katerih državah so prebivalci nujno potrebni socialne pomoči ter število prebivalcev potrebnih socialne pomoči, saj je socialna ogroženost povezana z dohodki prebivalcev ter stopnjo zaposlenosti.

Preglednica 4: Minimalna plača, povprečni bruto zaslužek ter stopnja zaposlenosti v obravnavanih državah (The Federation of International Employers, 2016; European Price Statistics 2008, 2017; Employment Statistics, 2017; Employment Rate, 2016)

	Minimalna plača januarja 2017 [€/mesec]	Povprečni bruto zaslužek leta 2014 [€/uro]	Stopnja zaposlenosti leta 2016 [%]
Slovenija	805,00	7,30	70,1
Poljska	453,00	4,30	69,3
Romunija	275,00	2,00	66,3
Srbija	250,00	2,60	/
Španija	826,00	9,80	63,9
Avstrija	/	14,00	74,8
Nemčija	1.498,00	15,70	78,7
Nizozemska	1.552,00	16,00	77,1
Velika Britanija	1.397,00	14,80	77,6

Iz preglednice 4 lahko vidimo, da je bila januarja 2017 minimalna plača najnižja v Srbiji (250,00 €/mesec), sledita ji Romunija z 275,00 €/m² ter Poljska s 453,00 €/m². Najvišja minimalna plača januarja 2017 je bila na Nizozemskem, in sicer 1.552,00 €/mesec. Leta 2014 so imeli prebivalci Nizozemske največji povprečni bruto zaslužek, in sicer 16,00 €/uro ter prebivalci Romunije z 2,00 €/uro najmanjšega. Leta 2016 je bila najvišja stopnja zaposlenosti v Nemčiji (78,7 %), sledita ji Velika Britanija (77,6 %) ter Nizozemska (77,1 %). Najmanjša stopnja zaposlenosti je bila leta 2016 v Španiji (63,9 %), ki je posledica močne gospodarske krize v obdobju od 2008 do 2016, ki je prizadela Španijo.

2.3 Viri podatkov

Podatki potrebni za izdelavo magistrskega dela so večinoma pridobljeni iz naslednje tuje literature, in sicer podatki za analizo sistema socialnih stanovanj v Srbiji, na Poljskem in v Romuniji so pridobljeni iz literature z naslovom Social Housing in Transition Countries (Hegedüs, Lux, Teller, 2013), podatki o sistemu socialnih stanovanjih v Avstriji, Nemčiji, Veliki Britaniji, Španiji in na Nizozemskem so pridobljeni iz literature z naslovom Social Housing in Europe (Scanlon, Whitehead, Fernandez Arrigoitia, 2014). Podatki, potrebni za analizo sistema socialnih stanovanj v Sloveniji, so pridobljeni predvsem iz domače literature, in sicer iz Nacionalnega stanovanjskega programa, javna in medresorska obravnava, februar, marec 2015 (Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, 2015), Spremljajočega gradiva k Nacionalnem stanovanjskem programu (Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, 2015), Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/2003 z dne 16. 7. 2003) ter Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/2004 z dne 13. 2. 2004). Opirali smo se tudi na številne internetne vire, predvsem na Housing Europe, Eurostat ter na druge članke, objavljene v revijah, ki so nam pomagali razumeti preteklo in sedanje stanje sistema socialnih stanovanj v različnih državah Evrope. Pri analizi statističnih podatkov po posameznih državah, kot so na primer demografski in ekonomski podatki, smo se opirali predvsem na spletni portal Eurostat ter druge internetne vire. Največja težava je bila pri pridobivanju podatkov za Srbijo, ki ni članica Evropske unije.

2.4 Čas obravnave

V magistrskem delu smo poskušali dobiti najnovejše podatke. Točen datum obravnave je napisan pri posameznih podatkih. Obdobje obravnave razpoložljivih podatkov o socialnih stanovanjih v posameznih državah Evrope se nanaša na čas ustanovitve socialnih stanovanj

in vse do trenutnih razmer na področju sistema socialnih stanovanj v posamezni obravnavani državi.

2.5 Valuta

Vsi pridobljeni podatki ter njihova analiza, ki se nanašajo na denarno vrednost, so izraženi v enotni valuti – evro (€) le v primeru Velike Britanije v angleških funtih (£).

Angleški funt trenutno (9.9.2017) predstavlja $1,09 \text{ €} = 1 \text{ GBP}$ (Valute.si, 2017).

2.6 Metoda dela

Namen magistrskega dela je analiza sistema socialnih stanovanj ter primerjava po različno družbeno in ekonomsko razvitih državah v Evropi, ki ponujajo različne načine pomoči najbolj ranljivim skupinam prebivalcev v državi. Obravnavane države magistrskega dela so Poljska, Romunija, Srbija, Španija, Avstrija, Nemčija, Nizozemska, Velika Britanija in Slovenija. Predmet obravnave so tako države, ki so glede na politični, družbeni, ekonomski in socialni položaj podobne Sloveniji (Poljska, Romunija in Srbija), ter na drugi strani države vzornice (Avstrija, Nemčija, Španija, Nizozemska, Velika Britanija), s čisto drugačnim sistemom socialnih stanovanj.

Najprej je v magistrskem delu predstavljen pojem stanovanjske politike ter v njej podrobno predstavljen sistem socialnih stanovanj, in sicer razlaga termina socialnih stanovanj, komu so namenjena ter kakšne so vrste sistemov socialnih stanovanj. Razložen je tudi pojem socialnih stanovanj po posameznih obravnavanih državah ter tipi stanovanjske oskrbe.

V naslednjih poglavjih so predstavljeni sistemi socialnih stanovanj na Poljskem, v Srbiji, Romuniji, Španiji, Avstriji, Nemčiji, na Nizozemskem ter v Veliki Britaniji. Pri obravnavi sistema socialnih držav v obravnavanih državah smo se oprli predvsem na naslednje teme oziroma vprašanja v povezavi s socialnimi stanovanji, in sicer kdo v obravnavanih državah je odgovoren za zagotavljanje socialnih stanovanj, od kje prihajajo finančna sredstva za socialna stanovanja, kdo so upravičenci do socialnih stanovanj, posebni programi, ki so namenjeni prebivalcem pri reševanju stanovanjskega problema, trenutno stanje socialne stanovanjske politike v obravnavanih državah in načrti v prihodnje.

Posebno poglavje je namenjeno primerjalni analizi različnih sistemov socialnih stanovanj v obravnavanih državah. Analizirali smo velikost celotnega stanovanjskega fonda ter fonda

socialnih stanovanj v obravnavanih državah, prikazali smo od česa so odvisne najemnine v socialno najemnih stanovanjih v obravnavanih državah. Prikazali smo razlike in podobnosti pri zagotavljanju, financiranju in dostopnosti socialnih stanovanj ter trenutno stanje socialnih stanovanj v obravnavanih državah.

V zadnjem poglavju je predstavljen sistem socialnih stanovanj v Sloveniji, in sicer kdo je odgovoren za zagotavljanje socialnih stanovanj, od kje prihajajo finančna sredstva za zagotavljanje socialnih stanovanj, kdo so upravičenci do socialnih stanovanj, posebni programi, ki so namenjeni prebivalcem pri reševanju stanovanjskega problema ter trenutno stanje oziroma pogled v prihodnost na področju socialnih stanovanj v Sloveniji. V tem poglavju je prikazana tudi primerjava sistema socialnih stanovanj v Sloveniji s preostalimi obravnavanimi državami. Na koncu poglavja so prikazani možni predlogi za izboljšanje sistema socialnih stanovanj v Sloveniji ter primer dobre prakse, ki bi si jo Slovenija lahko vzela kot vzor pri uveljavljanju sprememb na področju sistema socialnih stanovanj.

3 STANOVANJSKA POLITIKA, STANOVANJSKA OSKRBA IN SOCIALNA STANOVANJA – PREDSTAVITEV POJMOV

»Stanovanjska politika pomeni obliko javnega posega na stanovanjsko področje in ni ločena politika, pač pa deluje v funkciji spodbujanja in podpore gospodarskemu razvoju ter razvoju celotne družbe, v smislu ohranjanja prebivalstva ter zagotavljanja kvalitetnega življenjskega okolja prebivalcem« (Nacionalni stanovanjski program (ReNSP15-25), 2015).

3.1 Vrste stanovanjske politike

Naloga vsake države je oblikovanje lastne stanovanjske politike, ki je odvisna predvsem od politike v državi, stanovanjskih razmer, gospodarskega in družbenega razvoja, števila prebivalcev ter številnih drugih dejavnikov. Ker se vsaka država drugače sooča z reševanjem stanovanjskega problema, lahko stanovanjsko politiko klasificiramo, in sicer poznamo štiri klasične režime stanovanjske politike (Esping - Andersen, cit. po Polanc, 2005):

- Liberalni režim

Glavna značilnost liberalnega režima stanovanjske politike je majhna pomoč s strani države ter velik delež lastniških stanovanj. Upravičenci do pomoči pri reševanju stanovanjskega problema so gospodinjstva z nizkimi dohodki. Značilno za liberalni režim stanovanjske politike je tudi velik vpliv trga, ki dobiva podporo s strani države. Ta režim stanovanjske politike se pojavlja predvsem v Veliki Britaniji in na Irskem ter v Združenih državah Amerike.

- Korporacijski režim

Za korporacijski režim stanovanjske politike je značilno, da država podpira državljane in njihove pravice vezane na status in položaj v družbi. Pri korporacijskem režimu stanovanjske politike je vpliv trga zanemarljiv. Tipične predstavnice korporacijskega režima stanovanjske politike so Avstrija, Nemčija, Nizozemska in Francija.

- Socialno – demokratski režim

Pri socialno – demokratskem režimu stanovanjske politike se pojavlja velika vloga države, saj ta nadomešča trg, vendar ga ne izključuje. Pri tem si država želi doseči visok bivalni standard, in sicer za vse državljane, po sprejemljivi ceni. Posledica tega so veliki državni stroški. Socialno – demokratski režim stanovanjske politike je značilen za države, kot so Švedska, Norveška in Danska.

- Rudimentarni režim

Za rudimentarni režim stanovanjske politike je značilno, da si državljani skupaj s pomočjo družine rešujejo stanovanjski problem. Pri tem država minimalno posega v stanovanjski problem državljanov. To je značilno predvsem za Španijo, Portugalsko in Grčijo.

Značilnost vseh držav je, da se v nobeni državi ne pojavlja točno določeni režim stanovanjske politike, temveč gre v večini primerov za kombinacijo različnih režimov (kombinacijo liberalnega, korporacijskega, socialno – demokratskega in rudimentarnega režima).

3.2 Cilji stanovanjske politike

Cilj vsake države in njihove stanovanjske politike je zagotoviti vsem prebivalcem kvalitetno življenje ter primerno bivalno okolje, v katerem se nahajajo. To pomeni, da si država prizadeva zagotoviti dovolj primernih stanovanj, po ceni, ki je dosegljiva vsem prebivalcem, ne glede na njihov položaj in status v državi. Glede na mnenje Vitulić M. navedeno v diplomski nalogi z naslovom Analiza stanovanjske politike v Republiki Hrvaški pred in po letu 1991 se strinjam, da se je za doseg ciljev stanovanjske politike potrebno osredotočiti predvsem na naslednje:

- dosegljiva stanovanja: stanovanja bi morala biti dosegljiva vsem prebivalcem, ne glede na njihov status in položaj v državi ter bi morala v čim manjši meri zmanjševati dohodek gospodinjstva;
- število stanovanj: število stanovanj bi moralo v čim večji meri slediti povpraševanju ter zadoščati številu prebivalcev;
- primerna stanovanja: stanovanja bi morala ustrezati minimalnim kriterijem kvalitetnega bivalnega okolja, kar pomeni, da bi morala biti grajena iz ustreznih in kvalitetnih materialov, primernih velikosti ter v primernem bivalnem okolju;
- ustrezna stanovanja: stanovanja naj bi bila primerna glede na njihov namen (starejši, invalidne osebe in podobno);
- socialna izključenost: potrebno je poskrbeti, da ne pride do socialnega razslojevanja znotraj posameznih stanovanjskih naselij;
- varnost najemnikov: najemnikom bi morala biti zagotovljena varnost pred nenadno in prisilno izselitvijo, poleg tega bi morala biti najemnikom omogočena pravica do soodločanja glede stanovanja in okolja v katerem bivajo;
- energijska učinkovitost: potrebno je graditi energetske varčne objekte in uporabljati obnovljive konstrukcijske elemente, ki imajo daljšo življenjsko dobo in ki omogočajo visoko kakovost življenja.

Glede na novi Nacionalni stanovanjski program, bi dosegli cilje stanovanjske politike z izboljšanjem stanja na naslednjih področjih (Nacionalni stanovanjski program (ReNSP15-25), 2015):

- uravnotežena ponudba primernih stanovanj: zagotoviti je potrebno primerna stanovanja, predvsem na območjih kjer je povpraševanje večje od ponudbe,
- lažja dostopnost do stanovanj: boljšo dostopnost do primernih in kvalitetnih stanovanj je potrebno zagotoviti vsem prebivalcem,
- kakovostna in funkcionalna stanovanja: potrebno je zagotoviti primerno in kvalitetno bivanje prebivalcev, in sicer z kakovostnimi ter energetsko in funkcionalno učinkovitimi stanovanji;
- ter večja stanovanjska mobilnost prebivalcev: z večjo stanovanjsko mobilnostjo prebivalcev dosežemo, uporabo stanovanj, ki zadovoljujejo njihove stanovanjske potrebe ter s tem dosežemo boljšo in racionalnejšo razporeditev gospodinjstev po obstoječem stanovanjskem fondu.

Potrebno se je zavedati, da vseh načrtovanih ciljev ni mogoče doseči takoj, temveč postopoma, in sicer korak za korakom. Gre za dolgotrajen proces, ki je predvsem odvisen od učinkovitosti stanovanjske politike, ta pa je odvisna od posamezne države.

3.3 Tipi stanovanjske oskrbe

»Stanovanjska oskrba označuje dejavnost, ki omogoča nastanitev (nastanjenost, stanovanje kot prebivanje)« (Mandič, 1966). Stanovanjska oskrba loči med naslednjimi tipi stanovanjske oskrbe (Mandič, 1996):

- **Zasebno (špekulativno, komercialno, pridobitno) najemno stanovanje**

Poznamo različna pojmovanja za zasebna najemna stanovanja, kot so špekulativna, komercialna, pridobitna ali profitna najemna stanovanja, vendar pa v splošnem zasebno najemno stanovanje predstavlja naložbo, saj oddajanje stanovanj prinese dobiček.

- **Javno/socialno najemno stanovanje**

Javno/socialno najemna stanovanja so zagotovljena s strani države, lokalnih skupnosti in preostalih državnih organizacij in so namenjena določenim ciljnim skupinam, predvsem najranljivejšim skupinam prebivalcev. Javna stanovanja so značilna za »anglosaksonski model«, ki označuje javna stanovanja kot popolno nasprotje zasebnim stanovanjem. Socialna najemna stanovanja so značilna za »kontinentalne države«, ki ne spodbujajo uporabe pojma javna in zasebna stanovanja.

- **Nepridobitno/zadružno stanovanje**

Nepridobitno/zadružno stanovanje je pridobljeno in zagotovljeno s strani nepridobitnih stanovanjskih organizacij, ki se odpovejo dobičku ter ustvarjajo dobiček z namenom pokrivanja stroškov. Poznamo dve obliki nepridobitnih stanovanjskih organizacij:

- Stanovanjske zadruge (housing cooperatives)

Naloga stanovanjskih zadrug je gradnja (ali druge oblike pridobivanja stanovanj), vzdrževanje, upravljanje in oddajanje stanovanj v najem članom stanovanjske zadruge. Član zadruge tako postane delničar v stanovanjski zadrugi in ima pravico do uporabe premoženja (plačevanje najemnine zadrugi se kompenzira s funkcionalnimi stroški in pravico do uporabe stanovanja).

- Stanovanjsko združenje (housing associations)

Stanovanjsko združenje se od stanovanjske zadruge razlikuje v tem, da so stanovanja oddana v najem tretjim osebam in ne le članom združenja.

- **Lastniško stanovanje**

Lastniško stanovanje je stanovanje, ki je v lasti gospodinjstva, ki uporablja in prebiva v stanovanju ter je do lastništva nad stanovanjem prišlo samo.

3.4 Socialna stanovanja

Izjemno pomembno vlogo v stanovanjski politiki predstavljajo socialna stanovanja. To so stanovanja, ki so namenjena tistim, ki so najbolj potrebni pomoči s strani države, saj jim je pot do lastnega stanovanja velikokrat otežena. Med najranljivejše skupine prebivalcev spadajo:

- gospodinjstva z nižjimi dohodki,
- nezaposleni,
- družine z velikim številom otrok,
- samohranilci/samohranilke,
- mladi ali mlade družine,
- starejši,
- invalidne osebe,
- brezdomci ter
- priseljenci.

Socialno pomoč v obliki socialnih stanovanj ali drugih javnih podpor najranljivejše skupine prebivalcev dobivajo s strani države, lokalnih skupnosti, stanovanjskih zadrug (neprofitne organizacije), bank, podjetij ali zasebnih vlagateljev. Količina pomoči ter način pomoči se od

države do države razlikuje. Države pomagajo svojim prebivalcem s socialnimi stanovanji, stanovanjskimi subvencijami, subvencijami pri prvem nakupu, reguliranimi najemninami, najemnimi stanovanji za mlade, izgradnjo novih socialnih stanovanj, ugodnimi pogoji kreditiranja in podobno. Najbolj ranljivim skupinam prebivalcev je potrebno nujno ponuditi pomoč, saj brez dodatne pomoči s težavo rešujejo stanovanjski problem. Številnim državam to predstavlja veliko težavo, saj je število ljudi, potrebnih socialne pomoči, velikokrat veliko večje od količine finančnih sredstev, namenjenih socialni pomoči. Potrebna finančna sredstva, namenjena socialni pomoči predstavljajo velikansko breme za stanovanjski fond, ki pa je v določenih državah, predvsem tranzicijskih, močno oslavljen. Posledica premajhnega deleža državnega proračuna namenjenega socialni pomoči se kaže v premajhni pomoči ljudem, ki so potrebni pomoči, kar vodi k vse večjemu številu prebivalcev na robu revščine.

3.4.1 Pojem socialnih stanovanj

Obravnavane države v magistrskem delu si vsaka na svoj način razlagajo pojem socialnih stanovanj. Ne glede na to, da je v vsaki državi pojem socialnih stanovanj drugače razložen, je še vedno vsem skupno, da so socialna stanovanja, ki so namenjena najranljivejšimi skupinam prebivalcev, kot so mladi, starejši, invalidne osebe, priseljenci, nezaposleni ter gospodinjstva z nižjimi prihodki. V nadaljevanju so predstavljeni pojmi socialnih stanovanj po posameznih državah, ki so povzeti po spletnem portalu Social Housing in Europe (2016).

- Poljska

Pojem socialnih stanovanj na Poljskem je težko opredeljiv. V splošnem socialna stanovanja na Poljskem predstavljajo najemna stanovanja ter socialno najemna stanovanja, ki so v lasti lokalnih skupnosti, stanovanja z reguliranimi najemninami, ki so v lasti neprofitnih stanovanjskih zadrug (TBS) ter stanovanja zagotovljena s strani državnih podjetij, ki so namenjena zaposlenim. Med socialna stanovanja spadajo tudi tako imenovana »zaščitena stanovanja«, ki so namenjena invalidnim osebam ter drugim osebam s posebnimi potrebami ali zavetišča za brezdomce. Med socialna stanovanja se štejejo tudi lastniška stanovanja, ki so zgrajena ali kupljena z državno pomočjo v programu »Dom za vsako družino«.

- Romunija

V Romuniji pod uradno definicijo socialnih stanovanj spadajo stanovanja s subvencioniranim najemom, ki so namenjena posameznikom ali družinam z minimalnimi mesečnimi dohodki oziroma v finančni stiski, ki drugače ne bi mogli priti do primerne stanovanja.

- **Srbija**

V Srbiji so na podlagi programa socialnih stanovanj iz leta 2009 socialna stanovanja definirana kot stanovanja primerna za bivanje, pridobljena s pomočjo države, za gospodinjstva, ki si takih stanovanj ne morejo privoščiti zaradi socialnih in ekonomskih razlogov, predvsem zaradi prenizkega dohodka (Hegedüs, Lux, Teller, 2013).

- **Španija**

Uradna definicija, ki opredeljuje pojem socialnih stanovanj v Španiji, ne obstaja. Socialna stanovanja so v Španiji znana kot »Vivienda de Proteccion Publica« kar pomeni, uradno zaščitena stanovanja. V primerjavi s preostalimi Evropskimi državami so ta stanovanja večinoma lastniška in le redka so namenjena za najem. Glavna značilnost uradno zaščitene stanovanj je, da so njihova gradnja, obnova in nakup financirani s strani države, in sicer z zmanjšano obrestno mero za izvajalce. Stanovanja so nato prodana gospodinjstvom z nizkimi dohodki, in sicer po ceni, ki je nižja od tržne.

- **Avstrija**

Tako kot v Španiji tudi v Avstriji uradna definicija socialnih stanovanj ne obstaja. Za Avstrijo so značilne različne oblike stanovanjske pomoči, in sicer najemna stanovanja, ki so v lasti lokalnih skupnosti, najemna in lastniška stanovanja zagotovljena s strani omejenih profitnih organizacij ter sredstva, ki jih zagotavljajo zvezne dežele v okviru stanovanjskih promocij.

- **Nemčija**

Izraz socialna stanovanja je v Nemčiji zelo redko uporabljen. Iz pravnega vidika se pojem socialnih stanovanj nanaša na javno subvencionirana stanovanja ali stanovanjske promocije, ki predstavljajo približno 5 % nacionalnega stanovanjskega sklada. Danes socialna stanovanja niso odvisna od točno določenih ponudnikov stanovanj, temveč se nanašajo na javno subvencijo vseh vrst ponudnikov, v zameno za uporabo njihovih stanovanj v socialne namene. Lokalni organi so v državi zadolženi za zagotavljanje primernih stanovanj za vse tiste, ki si tega ne morejo privoščiti, medtem ko je država odgovorna za stanovanjske dodatke posameznih gospodinjstev ter za ureditev najema.

- **Nizozemska**

Država z največjim deležem socialnih stanovanj znotraj Evropske unije je zagotovo Nizozemska. Kljub temu, da ima največji delež socialnih stanovanj, ne obstaja nobena razlaga pojma socialnih stanovanj. Nizozemska ustava določa, da je naloga javnih organov spodbujanje in zagotavljanje primernih stanovanj. Nizozemski stanovanjski zakon iz leta 1901 ponuja pravni okvir za organizirano zagotavljanje socialnih stanovanj. Leta 2010 je

evropska komisija definirala socialna stanovanja na Nizozemskem kot stanovanja, katerih cena je nižja od tržne ter so namenjena ljudem s težavami ali socialno ogroženim prebivalcem.

- **Velika Britanija**

Socialna stanovanja so v Veliki Britaniji definirana kot poceni stanovanja, katerih količina je odvisna od potreb.

- **Slovenija**

Uradna definicija socialnih stanovanj v Sloveniji je, da so to neprofitna najemna stanovanja, ki so namenjena ljudem z nižjimi oziroma srednjimi velikimi dohodki.

Pojem socialnih stanovanj ni edinstven in točno določen, temveč, kot lahko vidimo, je pojem socialnih stanovanj v obravnavanih državah drugače razložen. Prav tako so tudi drugačni sistemi socialnih stanovanj v obravnavanih državah, ki jih prikazujemo v naslednjih poglavjih.

4 SOCIALNA STANOVANJA V OBRAVNAVANIH TRANZICIJSKIH DRŽAVAH

Države v tranziciji so države, ki so v preteklosti prestopile iz socialističnega režima v kapitalistični režim in pri tem spremenile centralno plansko gospodarstvo v izrazito tržno gospodarstvo. Med te države spadajo države srednje in vzhodne Evrope ter države bivše Sovjetske zveze (Transition economy, 2016).

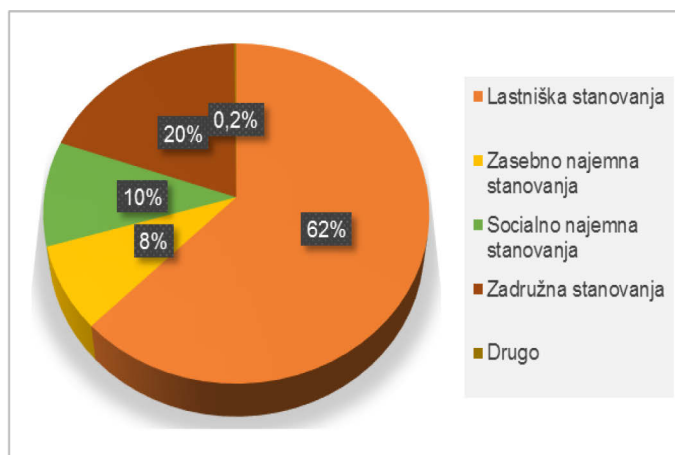
Prebivalci držav v tranziciji se skoraj v večini primerov srečujejo z večjim stanovanjskim problemom kot prebivalci v preostalih državah v Evropi, predvsem glede kvalitete stanovanj in prenaseljenosti. Posledica preureditve družbeno gospodarske ureditve je še večja stanovanjska kriza ter še slabši socialno stanovanjski pogoji. V tem poglavju bomo predstavili naslednje države v tranziciji in njihov sistem socialnih stanovanj: Poljska, Romunija in Srbija.

4.1 Poljska

Poljska je država, kjer si glede na razsežnost revščine ter še posebej težko dostopnih stanovanjskih investicij (visoke cene nepremičnin, malo prihrankov ter zelo slabi pogoji kreditiranja prebivalstva za nakup stanovanja), kar 70 % poljske populacije ni sposobno urediti stanovanjskega problema brez socialne pomoči. Glavno težavo predstavlja velik primanjkljaj tako lastniških kot tudi najemnih stanovanj (Hegedüs, Lux, Teller, 2013). Da je Poljska država, kjer je prebivalcem pojem revščina dobro poznan, priča tudi dejstvo, da skoraj 15 % poljske populacije živi v neprimernih stanovanjih (konstrukcijsko nevarnih objektih, brez centralnega ogrevanja, brez sanitarij in podobno), določen delež prebivalcev nima niti zagotovljenega stanovanja oziroma je brez »strehe nad glavo«. Večina prebivalcev, ki sicer ima zagotovljeno stanovanje, se srečuje z življenjem v neprimernih stanovanjih, kjer niso zagotovljeni osnovni življenjski pogoji. Prebivalci Poljske so nujno potrebni socialne pomoči, ki pa jo zelo težko dobijo, saj je povprečna čakalna doba za socialno stanovanje v velikih mestih od 2 let do 7 let ter v manjših mestih tudi do 20 let (Habitat for Humanity Poland, 2016).

Poljska je država, za katero je poleg visokega deleža revščine in prenaseljenosti značilen tudi velik delež lastniških stanovanj. Sledijo jim zadružna stanovanja ter socialno najemna stanovanja. Najmanjši delež na Poljskem predstavljajo zasebno najemna stanovanja, kar je razvidno iz grafikona 1.

Grafikon 1: Struktura po tipih stanovanjske oskrbe na Poljskem, 2008 (The Housing Europe Review, 2012)



Za Poljsko so značilni naslednji tipi stanovanjske oskrbe:

- zasebno najemna stanovanja,
- socialno najemna stanovanja,
- zadružna stanovanja in
- lastniška stanovanja.

4.1.1 Zagotavljanje socialnih stanovanj

Leta 1996 je bil sprejet državni program, ki temelji na TBS sistemu (TBS (non-profit housing associations) – neprofitne socialne stanovanjske združbe), ki izhaja iz zakona iz leta 1995. Glavni cilj TBS je gradnja socialnih najemnih stanovanj. Glavni namen tega programa pa je tudi spodbuditi stanovanjsko mobilnost tako, da bi bila stanovanja, ki so nižjega standarda, prosta za socialno rabo (Hegedüs, Lux, Teller, 2013). Trenutno je na trgu registriranih 393 TBS združb, ki so lahko v zasebni ali javni lasti, pojavljajo pa se tudi v kombinaciji, in sicer v javno - zasebni lasti. Pomembno zalogo socialnih stanovanj na Poljskem še vedno predstavljajo tudi stanovanja lokalnih skupnosti, katerih zaloge se iz leta v leto zmanjšujejo (Social Housing in Europe, 2016).

Lokalna vlada je primorana del najemnih stanovanj nameniti za socialna stanovanja. Najemnina v teh stanovanjih je izjemno nizka, in sicer znaša 50 % tržne najemnine. Stanovanjski dodatki tu ne pridejo v poštev in stanovanje je potrebno najeti za točno določeno obdobje. Stanovanja so lahko slabše kvalitete, minimalna površina je 5 m² na osebo v večsobnem stanovanju in 10 m² za garsonjero. V primeru novo zgrajenih socialnih stanovanj, ko morajo le ta izpolnjevati moderno konstrukcijsko zasnovo, je zmanjšanje cene

možno le tako, da se zmanjša površina stanovanja ali uporabi slabši gradbeni material, kar ima za posledico veliko neprimernih stanovanj (Hegedüs, Lux, Teller, 2013).

4.1.2 Financiranje socialnih stanovanj

Trenutno Poljska javna banka, imenovana Banka Gospodarstwa Krajowego (BGK), izdaja kredite TBS združbam, lokalnim skupnostim ter drugim stanovanjskim zadrugam za izgradnjo novih socialnih stanovanj. Ta posojila pokrijejo kar 70 % vrednosti celotnega projekta, preostalih 30 % pa TBS združbe krijejo z lastnimi sredstvi oziroma zahtevajo od najemnikov, da pomagajo pokriti 30 % vrednosti celotnega projekta. Ta sredstva so jim povrnjena ob izselitvi iz stanovanja (Social Housing in Europe, 2016). Avgusta 2011 je parlament sprejel pomembne spremembe glede TBS zakona, in sicer, da vsi najemniki, ki so finančno na kakršni koli način pripomogli k izgradnji novih TBS stanovanj, lahko kasneje postanejo tudi lastniki teh stanovanj. Ta stanovanja naj bi se kasneje prodajala po tržni ceni in TBS naj bi s tem odplačal svoj dolg Banki Gospodarstwa Krajowego. Vsak presežek dobička, ki bi ga imel TBS, se mora vrniti v državno blagajno, da bo lahko tako vlada še naprej financirala stanovanjske programe (Hegedüs, Lux, Teller, 2013).

Lokalne skupnosti si pri gradnji novih socialnih stanovanj oziroma pri vzdrževanju že obstoječih pomagajo z lastnimi finančnimi sredstvi. Najemnine v stanovanjih, ki so v lasti lokalnih skupnosti, so določene na lokalni ravni. Lokalne skupnosti lahko tudi zaprosijo za subvencije iz sklada za sofinanciranje, pri Banki Gospodarstwa Krajowego, in sicer za izgradnjo novih ali prenovo starih socialnih stanovanj za najrevnejše (Social Housing in Europe, 2016).

4.1.3 Dostopnost socialnih stanovanj

Socialna stanovanja so namenjena vsem gospodinjstvom z nizkimi mesečnimi dohodki, ki nimajo v lasti nobene druge nepremičnine ter so njihovi mesečni dohodki prenizki za nakup ali najem stanovanja po tržni ceni (Social Housing in Europe, 2016). TBS socialna stanovanja so namenjena vsem tistim, ki so sicer finančno stabilni, vendar imajo točno določeni maksimalni dohodek in ki bodo ostali v najemu do trenutka, ko bodo finančno dovolj sposobni za odkup stanovanja. Glavna prednost TBS stanovanj je, da se skupni stroški vzdrževanja ne razlikujejo od stroškov vzdrževanja stanovanj podobne tlorisne velikosti, za katere se plačuje tržna najemnina, le najemnina v TBS stanovanjih je veliko nižja kot najemnina za stanovanje, ki se oddaja v najem po tržni najemnini (Hegedüs, Lux, Teller, 2013).

4.1.4 Posebni programi

- Občasni najem (Occasional rental)

Januarja leta 2010 je bil uveden novi pravni pojem, in sicer "občasni najem". Z uvedbo občasnega najema naj bi se preprečevalo nelegalno oddajanje stanovanj. Glavni namen tega novega inštrumenta je prepričati lastnike stanovanj, da sklenejo pogodbe z najemniki in pri tem plačajo davek na dohodek. Lastnike stanovanj pri tem najbolj skrbijo neodgovorni najemniki. Zadnja sprememba na področju tega instrumenta je bila avgusta 2011. Njen cilj je bil zmanjšati javnofinančno breme in zagotovitev stanovanja za ljudi, ki so bili deležni prisilne izselitve (Hegedüs, Lux, Teller, 2013).

- Stanovanjski dodatki

Druga oblika pomoči, ki je namenjena prebivalcem, so stanovanjski dodatki. Stanovanjski dodatek je določen kot razlika med stroški stanovanja (stroški najemnine, računi za elektriko, vodo, snago in podobno) standardne velikosti in realnimi stroški, ki jih ima oseba, ki prejema stanovanjski dodatek. Ti dodatki so namenjeni skupinam, ki izpolnjujejo naslednje pogoje (Hegedüs, Lux, Teller, 2013):

- mesečni dohodek na člana gospodinjstva ne preseže določene vrednosti,
- površina nepremičnine ustreza številu članov,
- neto tlorisna površina stanovanja ne presega standardne velikosti.

- Stanovanja za mlade

Nakup stanovanja lahko predstavlja velik finančni zalogaj predvsem pri mladih, ki so na začetku svoje kariere poti in ki so še vedno finančno odvisni od tuje pomoči. Od leta 2014 lahko mladi na Poljskem računajo na pomoč s strani države, in sicer v okviru programa »stanovanja za mlade« (Mieszkanie dla młodych). Pogoji, ki jih morajo izpolnjevati, če se želijo vključiti v ta program (Wszystko o rodzinie w jednym miejscu, 2016):

- v lasti ne smejo imeti nobene nepremičnine (to ne velja za osebe/družine s tremi otroki),
- starost do 35 let (v primeru zakonske zveze se upošteva starost mlajšega zakonca), ta pogoj ne velja v primeru osebe/družine s tremi otroki,
- vrednost posojila mora znašati vsaj 50 % vrednosti nepremičnine,
- cena nepremičnine ne sme presegati določene vrednosti glede na lokacijo.

Izvajanje programa »stanovanja za mlade« je predviden za obdobje pet let, in sicer v obdobju od 2014 do 2018. Namen programa »stanovanja za mlade« je finančna pomoč pri nakupu prvega stanovanja ali pomoč pri gradnji novega doma - delno vračilo DDV-ja za

gradbene materiale s strani Banke Gospodarstwa Krajowego in drugih bank, ki so se pridružile programu (Wszystko o rodzinie w jednym miejscu, 2016).

- **Zaščiteni stanovanja (Protected dwellings)**

Zaščiteni stanovanja so stanovanja, ki so namenjena brezdomcem in ljudem s posebnimi potrebami, njihova gradnja in prenova je subvencionirana s strani lokalnih skupnosti in drugih nevladnih organizacij (Social Housing in Europe, 2016).

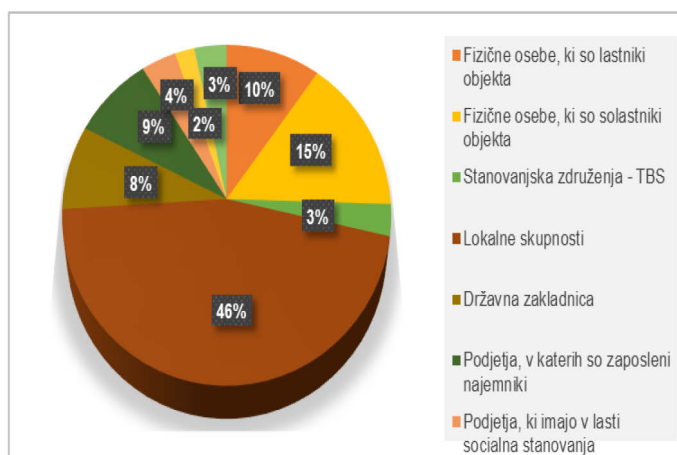
4.1.5 Trenutna politika socialnih stanovanj

Trenutno na Poljskem kar 83,3 % od 2,6 milijona združenih stanovanj predstavlja stanovanja, ki so v lasti zadrug (lastniška) ter 16,7 % stanovanj predstavljajo združna najemna stanovanja. Približno 5 % združenih stanovanj predstavlja zasebna najemna stanovanja. 80.000 stanovanj je trenutno na Poljskem namenjenih socialno najemnem sektorju, od tega je bilo 63.800 stanovanj zgrajenih na podlagi posojil javnih stanovanjskih združb, 12.400 stanovanj pa na podlagi zasebnih stanovanjskih združb. Manj kot 1 % stanovanj je bilo zgrajenih s pomočjo državnega programa TBS in še ta so bila zgrajena izključno v mestih (Hegedüs, Lux, Teller, 2013). Čeprav danes stanovanjske zadruge niso več glavni ponudniki stanovanj, še vedno predstavljajo petino celotnega stanovanjskega fonda. Ocenjeno je, da skoraj 11 milijonov poljskih državljanov živi v združenih stanovanjih (Poland, 2016).

Preglednica 5: Lastniki najemnih stanovanj na Poljskem, 2011 (RentalCal, 2016)

Lastniki	Delež [%]
Fizične osebe, ki so lastniki objekta	10,17
Fizične osebe, ki so solastniki objekta	15,31
Stanovanjske združbe - TBS	3,00
Lokalne skupnosti	45,57
Državna zakladnica	8,14
Podjetja, v katerih so zaposleni najemniki	8,48
Podjetja, ki imajo v lasti socialna stanovanja	3,75
Drugi subjekti	2,11
Nedoločeno	3,47

Grafikon 2: Lastniki najemnih stanovanj na Poljskem, 2011



Iz preglednice 5 in grafikona 2 lahko vidimo, da je večina najemnih stanovanj na Poljskem v lasti lokalnih skupnosti, sledijo jim najemna stanovanja v zasebni lasti, lasti države in podjetij. To pomeni, da so bile lokalne skupnosti leta 2011 tisti subjekt, ki je zagotovil največ socialnih najemnih stanovanj v državi.

Glede na zgoraj napisano lahko povzamemo, da Poljska spada med države z velikim primanjkljajem na stanovanjskem področju, ter da gre za državo, v kateri prevladujejo lastniška stanovanja. Najbolj zaskrbljujoče je predvsem to, da se številna gospodinjstva spopadajo z revščino ter da je pomoč s strani države premajhna in prepočasna. Težavo predstavljajo neprimerno bivalno okolje in pogoji, v katerih se znajdejo številni prebivalci, saj velik delež prebivalcev živi v neprimernih stanovanjih (prenaseljena stanovanja, ki so brez sanitarij ali centralnega ogrevanja in podobno). Lokalne skupnosti, stanovanjske zadruga in združbe ter država, ki imajo v lasti največji delež najemnih stanovanj na Poljskem, pomagajo socialno ogroženim prebivalcem s stanovanjskimi dodatki, stanovanji za mlade kot pomoč pri prvem nakupu stanovanj in zaščitenimi stanovanji, vendar pa je količina pomoči premajhna glede na število prebivalcev, potrebnih socialne pomoči.

4.2 Romunija

Romunija je največja država jugovzhodne Evrope, vso njeno gospodarstvo in prebivalstvo je skoncentrirano na enem mestu, in sicer v njenem glavnem mestu, mestu Bukarešti. Neenakost prebivalcev glede prihodkov je ena izmed najvišjih v Evropi in skupaj z Bolgarijo Romunija predstavlja državo z največjim številom gospodinjstev na robu revščine. Približno 43 % prebivalcev je bilo leta 2009 označenih za revne in to je skoraj za polovico več kot predstavlja povprečje v Evropi. Gospodinjstva porabijo v povprečju kar 25 % svojega

dohodka za kritje stanovanjskih stroškov, pri tem kar 16 % prebivalcem predstavljajo stanovanjski stroški veliko breme. Tako si velik del prebivalcev s težavo privoščijo vsakodnevne življenjske potrebščine, med katere spada tudi stanovanje (Hegedüs, Lux, Teller, 2013). Zaskrbljujoče je predvsem to, da je kar ena tretjina stanovanj brez sanitarij ali tuša. Podatki iz leta 2011 kažejo, da ima le 66,7 % stanovanj tekočo vodo, 65,1 % stanovanj ima urejeno kanalizacijo, 96,6 % stanovanj ima elektriko in le 44,4 % stanovanj ima urejeno centralno ogrevanje (Social Housing in Europe, 2016).

4.2.1 Zagotavljanje socialnih stanovanj

Odgovornost za zagotavljanje socialnih stanovanj imajo tako organi lokalne javne uprave in centralna javna uprava. V nekaterih primerih se te zahteve posredujejo tudi Ministrstvu za regionalni razvoj in turizem, ki ugotavlja stanovanjske potrebe ter planira naložbe za gradnjo socialnih stanovanj v mejah odobrenega proračuna (Housing Europe, 2016). Ministrstvo za regionalni razvoj in turizem je odgovorno predvsem za zasnovo, promocijo in vpeljavo novih programov ter spremembe stanovanjske politike. Lokalno vodstvo pa je odgovorno za administracijo socialnih stanovanj, management javnih storitev in socialnih zadev. Lokalne skupnosti lahko dodelijo dovoljenje za oddajanje storitev socialnih stanovanj v zasebne ali v javne družbe za upravljanje. Eno izmed pomembnejših vlog v romunski socialni stanovanjski politiki še vedno predstavlja Nacionalna stanovanjska agencija (ANL – National Housing Agency), ki deluje pod Ministrstvom za regionalni razvoj in turizem. Njihovi glavni cilji so: promocija stanovanjskega trga, stimulacija pri novi gradnji in obnova obstoječega stanovanjskega fonda (Hegedüs, Lux, Teller, 2013). Programi ANL se osredotočajo na hipotekarno financiranje gradnje stanovanj v zasebni lasti, gradnje najemnih stanovanj za mlade in pilotnega programa za romske družine (Social Housing in Europe, 2016).

4.2.2 Financiranje socialnih stanovanj

Socialna stanovanja so večinoma financirana iz lokalnega proračuna, finančna sredstva pa pritekajo preko proračuna Ministrstva za regionalni razvoj in turizem. Če državni proračun ni dovolj velik, se posledice vidne v vedno manjšem številu novo zgrajenih socialnih stanovanj ter v tem, da se čakalne dobe za pridobitev socialnih stanovanj iz dneva v dan podaljšujejo (Social Housing in Europe, 2016).

Lokalni organi so odgovorni za pripravo razvojnih planov in za zagotavljanje infrastrukture. Večina programov (posebni programi za pomoč prebivalcem v primeru socialnih stanovanj) predvideva, da bodo lokalne skupnosti zagotovile stavbno zemljišče in infrastrukturo brez

davka (Hegedüs, Lux, Teller, 2013). Organi lokalne javne uprave lahko gradijo socialna stanovanja v celoti iz lastnih sredstev ali kupujejo stanovanja na prostem trgu in jih kasneje uporabijo kot socialna stanovanja. Količina javnih zalog oziroma socialnih stanovanj je zelo majhna, saj je privatizacija povzročila povečanje fonda zasebnih stanovanj, in sicer od 67,3 % v letu 1990 na več kot 90 % v letu 1993 ter na 96 % leta 2016 (Social Housing in Europe, 2016).

Višina najemnin v socialnih stanovanjih je določena na podlagi zapletenega izračuna, vendar v nobenem primeru ne sme preseči 10 % razpoložljivega dohodka gospodinjstva. V številnih primerih se zgodi, da izračunana najemnina ne pokrije vseh stroškov v zvezi s stanovanjem, in sicer stroškov najema upravljanja stanovanja, stroškov vzdrževanja stanovanja in lokalnih davkov. Zato so pristojni lokalni organi prisiljeni pokriti ta primanjkljaj z ustreznim dodatkom. Tovrstna težava se pojavlja predvsem v subvencioniranih stanovanjih in zato večina najemnikov teh ne želi zapustiti. Doba najema v socialnih stanovanjih je določena za obdobje petih let, z možnostjo podaljšanja, če je dokazana upravičenost do tega stanovanja. Najemniki v socialnih stanovanjih so glede na stanovanjski zakon dolžni vzdrževati stanovanje (popraviti ali nadomestiti morajo poškodovane sestavne dele stavbe in inštalacije, ki so skupne ali zasebne). Najemnik je dolžan plačati tudi vse stroške obnove in prenove skupnih prostorov (Hegedüs, Lux, Teller, 2013).

4.2.3 Dostopnost socialnih stanovanj

V Romuniji so socialna stanovanja regulirana s strani romunskega stanovanjskega zakona (Romanian Housing Act, Act No. 114/1996) iz leta 1996. Socialno stanovanje je po tem zakonu stanovanje s subvencioniranim najemom, ki je namenjeno posameznikom ali družinam, katerih finančno stanje ne omogoča drugačnega najema stanovanja na trgu. Ta stanovanja so javna lastnina lokalnih oblasti (Hegedüs, Lux, Teller, 2013). Na podlagi stanovanjskega zakona so upravičeni do socialnih stanovanj družine ali osebe s povprečnim mesečnim neto dohodkom na prebivalca, ki je nižji od nacionalnega povprečnega mesečnega neto dohodka na celotno gospodarstvo. Do socialnega stanovanja so upravičene naslednje skupine ljudi (Social Housing in Europe, 2016):

- osebe ali družine, ki so bile ali bodo prisiljene zapustiti stanovanje, saj bodo ta stanovanja vrnjena prejšnjim lastnikom,
- mladi (stari do 35 let),
- mladi, ki zapuščajo institucije socialnega varstva,
- invalidne osebe,
- upokojenci,

- vojni veterani ter vdove vojnih veteranov,
- upravičenci določb zakona št. 341/2004 o potrditvi mučeništva junakov in bojevnikov, ki so prispevali k zmagi romunske revolucije v decembru 1989,
- vsi tisti, ki so umrli ali trpeli od proti komunistične vstaje od Brasov, in sicer novembra leta 1987,
- upravičenci določb zakona št. 118/1990 v zvezi s pravicami za politično preganjanje oseb z diktaturo, od 6. marca 1945,
- osebe izgnane v tujino ter
- zaporniki.

4.2.4 Posebni programi

- **Urgentna stanovanja (Emergency dwellings)**

Urgentna stanovanja so začasna stanovanja, namenjena ljudem, ki so jih prizadele naravne nesreče ali so bili njihovi domovi uničeni in se na njihovih zemljiščih gradijo socialna stanovanja ali pa so bili prisiljeni zapustiti stanovanje v času nujnih obnovitvenih del (Hegedüs, Lux, Teller, 2013).

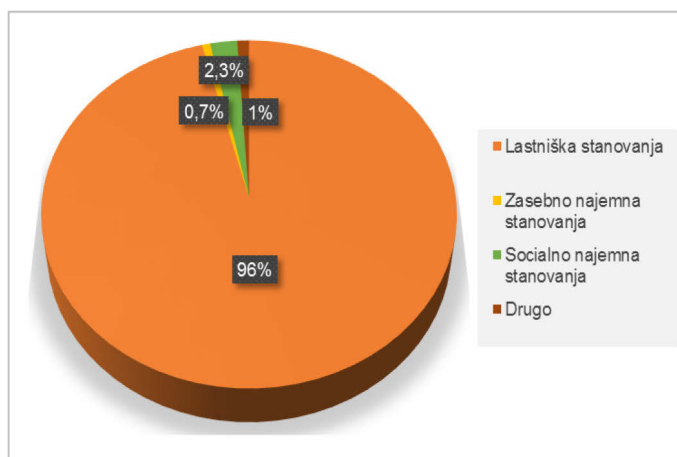
- **Najemna stanovanja namenjena mladim**

Veliko težavo v Romuniji predstavljajo mladi, in sicer mlajši od 35 let, ki nujno potrebujejo lažje dostopna stanovanja. Statistika je pokazala, da število le teh znaša približno 123.000. Gre za skupino mladih, ki so zaposleni, vendar njihov dohodek ne omogoča najem stanovanja na trgu ali nakupa stanovanja na trgu, kar ima za posledico, da veliko število mladih še vedno živi pri starših. Od leta 2001 dalje naj bi Nacionalna stanovanjska agencija uvajala posebne programe za izgradnjo najemnih stanovanj, ki naj bi bila namenjena mladim. Leta 2015 je vlada odobrila program izgradnje najemnih stanovanj za mlade, ki naj bi jih zgradili v obdobju od 2016 do 2020. Namen je izgradnja dodatnih 6.990 stanovanj. Vsi tisti, ki se želijo prijaviti, morajo biti mlajši od 35 let, zaposleni, ne smejo imeti v lasti nobene nepremičnine ter njihovo delavno mesto mora biti v istem kraju kot stanovanje, ki ga želijo najeti. Glede prijav je bil uveden posebni točkovni sistem za določevanje prednosti tistih, ki so nujno potrebni pomoči. Stanovanja so večinoma eno ali dvosobna ter v skladu z minimalnimi zahtevami, ki jih določa zakon. Dejstvo, da bodo mladi živeli v istem kraju kot je njihovo delovno mesto, je pomembno tudi z gospodarskega vidika, saj mladi predstavljajo pomembni del delavne sile. S tem programom si država prizadeva tudi za obstanek mlade delavne sile v Romuniji (Romania: affordable housing for young people, 2016).

4.2.5 Trenutna politika socialnih stanovanj

Romunija je država z večino stanovanj v zasebni lasti. Po podatkih Eurostata je leta 2014 kar 96,1 % Romunov živel v lastniških stanovanjih in samo 3,9 % Romunov v najemu, kar uvršča Romunijo v sam vrh evropskih držav glede števila lastniških stanovanj.

Grafikon 3: Struktura po tipih stanovanjske oskrbe v Romuniji, 2008 (The Housing Europe Review, 2012)



Za Romunijo so značilni naslednji tipi stanovanjske oskrbe

- zasebno najemna stanovanja,
- socialno najemna stanovanja in
- lastniška stanovanja.

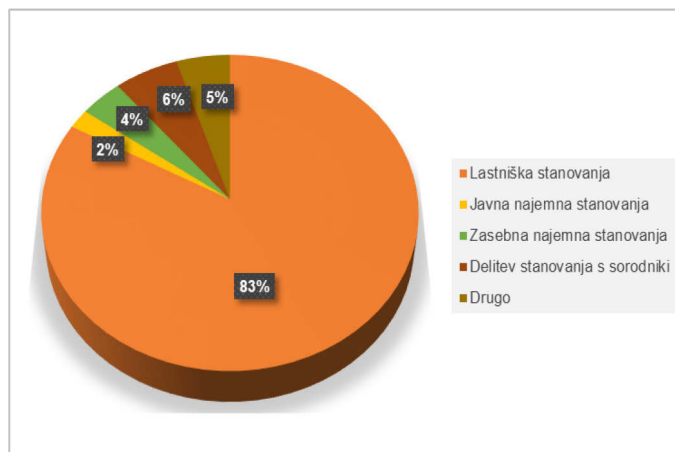
Glede na zgoraj napisano lahko povzamemo, da se Romunija srečuje s podobnimi težavami kot Poljska, in sicer s pomanjkanjem dosegljivih stanovanj ter neprimernimi stanovanji (stanovanja, ki so prenaseljena, so brez sanitarij, tekoče vode, centralnega ogrevanja in podobno). Kar je zaskrbljujoče je predvsem to, da je skoraj polovica prebivalcev označena kot revno prebivalstvo. Glavno nalogo zagotavljanja socialnih stanovanj imajo organi lokalne javne uprave, ki pa so odvisni od državnega proračuna. Država poizkuša s številnimi ukrepi, kot so najemna stanovanja za mlade, urgentna stanovanja, vendar glede na trenutne potrebe to ne zadošča. Poleg revščine, pomanjkanja stanovanj, neugodnih bivalnih pogojev je za Romunijo značilna še ena lastnost vzhodne Evrope, in sicer lastniška stanovanja ter neenakost glede dohodkov med prebivalci, ki uvrščata glede tega Romunijo v sam evropski vrh.

4.3 Srbija

Srbija je država, ki leži na jugovzhodnem delu Evrope in se srečuje s podobnimi težavami kot preostale države vzhodne Evrope. Težava Srbije je, da stanovanjska politika ostaja enaka kot v preteklosti. Glavno težavo predstavlja vprašanje, kako oblikovati stanovanjsko politiko na državni in lokalni ravni z namenom razvoja stanovanjskega in socialnega programa. Država se srečuje z majhnim številom socialnih stanovanj, slabo razvitimi predeli mest, kamor so se naselili socialno ogroženi prebivalci ter visokimi cenami nepremičnin. Veliko težavo predstavljajo tudi begunci, saj je število teh večje kot v kateri koli drugi državi. Socialno ogroženi prebivalci se v večini primerov lahko zanesejo le nase, saj se ekonomska nezadostnost kaže tudi v pomanjkanju socialne pomoči. Posledica premajhne socialne pomoči je vidna v nelegalnih gradnjah ter v slabih stanovanjskih pogojih. 333.000 stanovanj je zgrajenih iz neustreznih materialov, 360.000 stanovanj je brez kanalizacije, v 124.000 stanovanjih živi več kot eno gospodinjstvo in skoraj 18.000 gospodinjstev živi v neprimernih stanovanjih. Velika težava Srbije je tudi prenaseljenost, kar 15 % stanovanj je označenih kot prenaseljenih. Število potrebnih stanovanj za socialni namen tako ostaja neznanka, kar je posledica tudi neznanega števila prebivalcev potrebnih socialne pomoči (Hegedüs, Lux, Teller, 2013).

Srbija je tipična predstavnik držav v tranziciji, kjer prevladujejo lastniška stanovanja, ki pa so predvsem posledica privatizacije. Po podatkih iz leta 2002 je v Srbiji struktura po tipih stanovanjske oskrbe naslednja: 83 % lastniških stanovanj, 2 % javno najemnih stanovanj, 4 % zasebno najemnih stanovanj, 6 % delitev stanovanj s sorodniki ter 5 % stanovanj, ki jih ne moremo uvrstiti v nobeno od naštetih kategorij (Hegedüs, Lux, Teller, 2013).

Grafikon 4: Struktura po tipih stanovanjske oskrbe v Srbiji, 2002 (Hegedüs, Lux, Teller, 2013)



Za Srbijo so značilne naslednji tipi stanovanjske oskrbe:

- zasebna najemna stanovanja,
- javna najemna stanovanja in
- lastniška stanovanja.

4.3.1 Zagotavljanje socialnih stanovanj

V času socializma je bila država odgovorna za socialna stanovanja. Prevladovala so lastniška stanovanja, izjema je bilo mesto Beograd. Danes v večini primerov stanovanjske zadruge lokalnih skupnosti igrajo najpomembnejšo vlogo pri socialni pomoči na lokalni ravni, in sicer brez pomoči zasebnega sektorja ali javno - zasebnega partnerstva. Težava pri zagotavljanju socialnih stanovanj je posledica starih zakonov, ki so slabo koordinirani, majhnega števila prostih stanovanj, pomanjkanja normativov za socialna stanovanja in predvsem težave z načrtovanjem socialnih območij v obstoječih naseljih (Hegedüs, Lux, Teller, 2013).

Na podlagi Stanovanjskega zakona iz leta 1992 je vlada skupaj s pristojnimi lokalnimi organi poskrbela za ohranjanje pravic do javnih stanovanj za zaposlene ter druge ciljne skupine. Država je omogočila najemnikom nakup državnih stanovanj. Ta stanovanja so bila namenjena naslednjim petim ciljnim skupinam (UNECE, 2016):

- vojakom, invalidnim osebam ter nezaposlenim družinskim članom vseh tistih, ki so bili ubiti v vojni po 17. 8. 1990,
- zaščitenim najemnikom v zasebnih stanovanjih,
- ljudem, ki živijo v neprimernih stanovanjih (ogroženo zdravje),
- prejemnikom socialne pomoči,
- mladim znanstvenikom in umetnikom ter strokovnjakom v nerazvitih območjih.

4.3.2 Financiranje socialnih stanovanj

Od leta 2004 naprej je nacionalna korporacija za zagotavljanje stanovanjskih posojil (NCEHK – National Corporation for Ensuring Housing Loans) zagotavljala hipotekarne kredite tudi do 75 % vrednosti nepremičnine. Do aprila 2010 je bilo dodeljeno približno 40.000 posojil. Gre za največje subvencijo v tistem času, saj je država plačala kar 20 % dolga, ostali dolg pa se je lahko vrnil v petih letih samo z 0,1 % obresti. Upravičenost do tega posojila je bila na novo opredeljena vsako leto. Do konca leta 2009 je bil subvencioniranih približno 6.000 posojil. V letu 2010 so se ta posojila nanašala na novo zgrajena stanovanja, saj so si s tem prizadevali za vzpodbudo gradbene industrije k gradnji novih stanovanj (Hegedüs, Lux, Teller, 2013).

4.3.3 Dostopnost socialnih stanovanj

Leta 2009 je bil sprejet program socialnih stanovanj, ki je definiral socialna stanovanja kot stanovanja primerna za bivanje, pridobljena s pomočjo države, za gospodinjstva, ki si takih stanovanj ne morejo privoščiti iz socialnih in ekonomskih razlogov, predvsem zaradi prenizkega dohodka (Hegedüs, Lux, Teller, 2013).

4.3.4 Posebni programi

- Programi za reševanje težav beguncev

Leta 2002 je vlada Srbije sprejela nacionalni program za reševanje težav beguncev, ki si je prizadeval predvsem za zaprtje zbirnih centrov, ki so služili za začasno bivališče. Zgrajeno je bilo okoli 4.000 najemnih stanovanj, financiranih večinoma s strani internacionalnih donatorjev, vendar še vedno premalo za zaprtje zbirnih centrov. Podoben program je bil tudi povezovanje in spodbuda programov za begunce (Settlement and Integration of Refugees Program), ki si ni prizadeval samo za gradnjo novih stanovanj, temveč je želel tudi vzpodbuditi trajnostni institucionalni okvir za socialna stanovanja vsaj na lokalnem področju. Program je zgradil 530 najemnih stanovanj, ki so jih od maja 2008 naprej najeli begunci (80 %) ali domačini s socialnimi težavami (20 %), vendar za največ tri leta in brez pravice do nakupa stanovanja (Hegedüs, Lux, Teller, 2013).

- Davek na prvo stanovanje

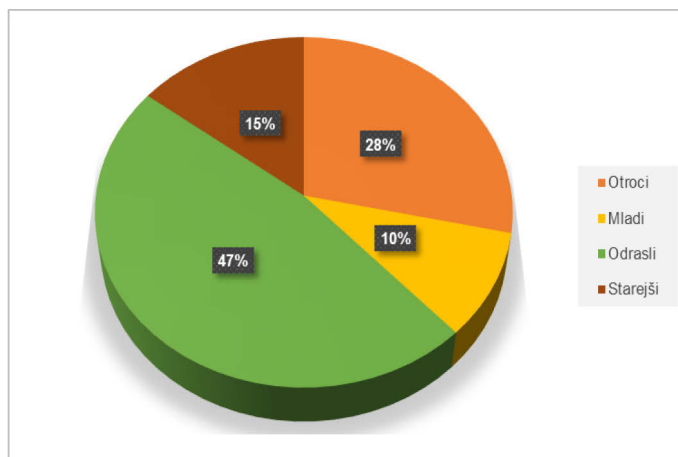
Od leta 2008 so odrasli državljani republike Srbije, s stalnim prebivališčem v Srbiji, ki še nikoli niso bili lastniki ali solastniki katere koli nepremičnine in ki sedaj prvič kupujejo nepremičnino, oproščeni davka. To velja za stanovanja v velikosti 40 m² plus dodatnih 15 m² na vsakega člana družine (Serbia Real Estate Today, 2016).

4.3.5 Trenutna politika socialnih stanovanj

V Srbiji je danes skoraj 50 % javno najemnih stanovanj, ki niso privatizirana, vendar so bila nacionalizirana v času socializma, zasedenih z najemniki, ki nimajo pravice do nakupa stanovanja, vendar imajo točno določeno najemnino. Od 20 % do 30 % stanovanj, ki še niso v lasti njihovih lastnikov, že čakajo na proces privatizacije, tako da bodo tudi stanovanja, ki še niso lastniško urejena v kratkem privatizirana. Problem najemnih stanovanj se ne kaže samo v številu, temveč tudi v relativno visoki najemnini, kar je posledica majhnega deleža najemnih stanovanj. Težava Srbije je tudi vse starejše prebivalstvo ter veliko število

beguncev, ki je zajelo državo v obdobju od leta 1991 do leta 2002. Potreba po socialnih stanovanjih je iz dneva v dan večja (Hegedüs, Lux, Teller, 2013).

Grafikon 5: Struktura prejemnikov socialne pomoči v Srbiji, 2014 (Statistical Office of the Republic of Serbia, 2016)



Glede na grafikon 5 lahko vidimo, da so leta 2014 največ socialne pomoči dobili odrasli, najmanj pa starejši in mladi. Rezultati so v nasprotju z analizo modela nujno potrebnih pomoči, saj naj bi v to skupino spadali mladi in starejši, iz grafikona 5 pa lahko vidimo, da sta bili te dve skupini deležni najmanj socialne pomoči.

Preglednica 6: Število novo zgrajenih stanovanjskih objektov v Srbiji, 2004 - 2014
(Statistical Office of the Republic of Serbia, 2016)

	2004 - 2014	2014
Objekti	24.257	1.778
Stanovanjski objekti	15.678	990
Enostanovanjski objekti	3.163	86
Dvo ali večstanovanjski objekti	12.407	893

Čeprav je potreba po številu stanovanj, ne le socialnih stanovanj, temveč na splošno število stanovanj v Srbiji, vse večja, lahko iz preglednice 6 vidimo, da število novozgrajenih stanovanj z leti upada. To pomeni zelo slabo napoved za prihodnost novozgrajenih stanovanj v Srbiji. Kljub temu strokovnjaki napovedujejo, da naj bi se število stanovanjskih objektov v prihodnosti močno povečalo ter da naj bi se stanovanjski trg zopet postavil na noge. Po podatkih CBRE naj bi se število stanovanjskih enot v Beogradu iz leta v leto povečevalo in je leta 2012 narastlo za 26 % v primerjavi z letom 2011. Vlada Republike Srbije je zaradi spodbujanja gradbenega sektorja sprejela nov zakon glede načrtovanja in gradnje stanovanj, ki naj bi pomagal investitorjem k hitrejši gradnji. Vlada je predstavila tudi novi paket podpore

vsem tistim, ki bi kupili nepremičnino iz tega projekta, ki ga je financirala država, in sicer z brezobrestnim posojilom, ki je enak 20 % prodajne cene, vendar je za kritje depozita potrebno zaprositi za stanovanjski kredit z 10 letno dobo odplačevanja (Serbia Real Estate Today, 2016).

Srbija je še ena tipična predstavnica držav vzhodne Evrope, za katero je značilen primanjkljaj socialnih stanovanj ter premajhna pomoč s strani države prebivalcem, ki so nujno potrebni socialne pomoči. Prebivalci Srbije se srečujejo z visokimi cenami nepremičnin in visokimi najemnini (posledica majhnega števila najemnih stanovanj), prenaseljenostjo ter neprimernimi stanovanji. Vse te težave vodijo prebivalce v vse bolj razširjeno nelegalno gradnjo. Težava Srbije je tudi veliko število beguncev ter zastarela stanovanjska politika, ki skozi vso svojo preteklost ni bila deležna korenitih sprememb. Država z različnimi ukrepi poizkuša izboljšati stanovanjske pogoje prebivalcev nujno potrebnih pomoči, in sicer s programom za reševanje težav beguncev in oprostitvijo davka pri prvem nakupu nepremičnine, vendar to glede na število prebivalcev potrebnih socialne pomoči, ne zadošča. Stanje socialnih stanovanj v Srbiji je zaskrbljujoče. Kljub temu strokovnjaki sicer napovedujejo, da naj bi se število stanovanjskih objektov v prihodnosti močno povečalo ter da naj bi se stanovanjski trg zopet postavil na noge.

5 SOCIALNA STANOVANJA V DRUGIH OBRAVNAVANIH EVROPSKIH DRŽAVAH

V tem poglavju bodo predstavljene naslednje države in njihov sistem socialnih stanovanj: Španija, Avstrija, Nemčija, Nizozemska in Velika Britanija. Za vse države velja, da spadajo med gospodarsko razvitejše države, z vodilno vlogo v Evropi, vendar z različnim sistemom oziroma načinom, kako pomagati državljanom v primeru socialne stiske, predvsem na stanovanjskem področju. Za te države bi pričakovali, da imajo dobro urejen sistem socialnih stanovanj, vendar pa je realnost drugačna od pričakovanj.

Pri zgoraj naštetih državah je zaznati tudi občutno razliko v deležu socialnih stanovanj, saj se Nizozemska in Avstrija ponašata z najvišjim odstotkom socialnih stanovanj v Evropi, in sicer Nizozemska leta 2010 32 % in Avstrija leta 2012 24 %. Velika Britanija spada v skupino s približno 20 % odstotki (leta 2011 18 %) socialnih stanovanj. Najnižje na seznamu sta Nemčija in Španija z manj kot 10 % socialnih stanovanj. Nemčija leta 2010 s 5 % in Španija leta 2011 z 2 % (Scanlon, Whitehead, Fernandez Arrigoitia, 2014).

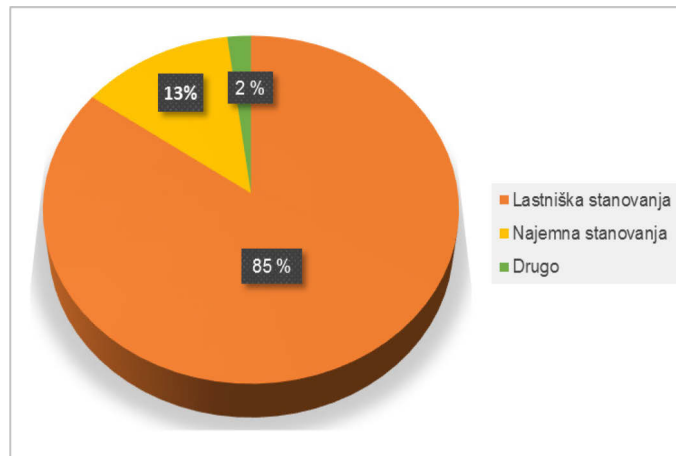
5.1 Španija

Španija, članica evropske unije, katere največja težava že od dobe vladavine generala Franka dalje predstavljajo stanovanja namenjena za nakup. Za državo je značilno, da nima vzpostavljenega tipičnega sistema socialnih najemnih stanovanj, temveč se socialna pomoč kaže le v subvencijah pri nakupu stanovanja. Leta 2001 je bilo kar 82 % stanovanj v zasebni lasti in le 11 % najemnih stanovanj (Scanlon, Whitehead, Fernandez Arrigoitia, 2014).

Preglednica 7: Struktura po tipih stanovanjske oskrbe v Španiji, 1960 – 2011 (Scanlon, Whitehead, Fernandez Arrigoitia, 2014)

Leto	Lastniška stanovanja		Najemna stanovanja				Drugo	
	Število	[%]	Število [skupaj]	[%]	Zasebna [%]	Javna [%]	Število	[%]
1960	3.570	51	3.150	45	43	2	280	4
1970	5.440	64	2.720	32	30	2	340	4
1981	7.592	73	2.392	23	21	2	416	4
1991	9.204	78	1.888	16	15	1	708	6
2001	11.644	82	1.562	11	10	1	994	7
2011	15.371	85	2.351	13	11	2	362	2

Grafikon 6: Struktura po tipih stanovanjske oskrbe v Španiji, 2011 (Scanlon, Whitehead, Fernandez Arrigoitia, 2014)



Iz preglednice 7 lahko potrdimo prej napisano, da je število lastniških stanovanj iz leta v leto večje in posledično število najemnih stanovanj upada. Med najemnimi stanovanji močno prevladujejo zasebna najemna stanovanja. Za javna najemna stanovanja je značilen konstanten delež, ki se giblje med 1 % in 2 %.

Za Španijo so značilni naslednji tipi stanovanjske oskrbe:

- zasebna najemna stanovanja,
- javna najemna stanovanja/VPO najemna stanovanja,
- lastniška stanovanja.

Država sama ni nikoli niti vlagala niti razvijala socialno stanovanjski sektor in posledice so vidne še danes. Razmere so se dodatno poslabšale z nastopom finančne krize, in sicer s prezasedenostjo stanovanj, pojavom neprimernih stanovanj ter vse večjo socialno izključenostjo, predvsem med priseljenci, manjšinami in revnimi. Težava Španije je tudi, da je število mladih, ki še vedno živijo pri starših, visoko nad povprečjem v Evropski uniji. Sedanje stanje v državi je posledica predvsem kombinacije finančne krize, strožjih hipotekarnih pravil, naraščanja brezposelnosti in veliko let brez novih stanovanjskih zalog. Ko je udarila kriza, je veliko stanovanj ostalo praznih, ustavil se je tudi dotok tujih kupcev in država se je znašla v nezavidljivih razmerah s številnimi neprodanimi nepremičninami in dolгови. Ta kriza se odraža tudi v naraščanju slabih posojil in posledično so danes banke največji lastnik nepremičnin v državi (Scanlon, Whitehead, Fernandez Arrigoitia, 2014).

5.1.1 Zagotavljanje socialnih stanovanj

V Španiji so socialna stanovanja imenovana »uradno zaščitena stanovanja« - VPO (Vivienda de Protección Oficial), (v nadaljevanju: VPO stanovanja). Ta stanovanja so namenjena za nakup in le majhen delež VPO stanovanj je namenjenih najemu in še ta so v lasti posebnih institucij in organizacij. Od leta 1980 naprej je večina lokalnih vlad in lokalnih skupnosti ustanovila javne zadrage, ki se ukvarjajo z najemnimi VPO stanovanji. Leta 1985 je bila ustanovljena Asociación Española de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo (AVS), ki so interesno združenje za organiziranje in koordiniranje vlagateljev v socialna stanovanja. Ta zadruga ima v lasti 50 % vseh socialnih najemnih stanovanj. Druga poznana zadruga je Confederación de Cooperativas de Viviendas de España (CONCOVI) (Scanlon, Whitehead, Fernandez Arrigoitia, 2014).

Preglednica 8: Novozgrajena VPO socialna stanovanja v Španiji, 2005 - 2011 (Scanlon, Whitehead, Fernandez Arrigoitia, 2014)

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Lastniška	62.201	76.607	64.491	74.222	63.776	53.129	24.453
Najemna	18.226	18.648	19.368	16.309	15.280	7.397	9.843
Skupaj	80.427	95.255	83.859	90.531	79.056	60.526	34.296

Iz preglednice 8 lahko vidimo, da tudi število VPO stanovanj iz leta v leto upada. Predvsem je zaznan močan upad VPO stanovanj v obdobju od 2010 do 2011, in sicer skoraj za polovico. To je predvsem posledica pomanjkanja gradnje novih stanovanj ter povečanega deleža lastniških stanovanj, ki je posledica finančne krize v Španiji. Pozitivno je to, da je število VPO najemnih stanovanj leta 2011 višje kot leta 2010. To lahko pripišemo stanovanjskemu načrtu, po katerem naj bi bilo 40 % VPO socialnih stanovanj namenjenih najemu.

V Španiji se pojavljajo tudi tipična socialno najemna stanovanja, vendar je njihov delež zanemarljiv, saj znaša od 1 % do 2 % celotnega stanovanjskega fonda. Ta stanovanja so značilna predvsem za večja mesta, in sicer Barcelono, Madrid, Kanarske in Balearske otoke.

5.1.2 Financiranje socialnih stanovanj

Razvoj, konstrukcija in obnova VPO stanovanj je financirana z različnih strani, in sicer s strani države, vlade, lokalnih skupnosti, javnih in zasebnih podjetij, zadrug, zasebnikov, neprofitnih organizacij in podobno. Večinoma pa je gradnja in vzdrževanje VPO socialnih

stanovanj naloga države, in sicer preko nizko obrestnih posojil zasebnim vlagateljem. Glavno subvencijo za VPO stanovanja predstavljajo brezplačna ali poceni zemljišča za gradnjo, ki jih dodeljujejo lokalne skupnosti. Druge stroške VPO stanovanj se pokrije s pomočjo javnega proračuna in bančnega sistema. Do sredine 1970 je bil hipotekarni proračun dolžnost posebnih hipotekarnih bank in hranilnic. Po tem letu so postale komercialne banke in hranilnice glavni posojilodajalci, ki so dodeljevali hipoteke. Državni proračun je imel vedno nekaj finančnih sredstev za gradnjo socialnih najemnih stanovanj, vendar so bila ta sredstva do leta 2002 zanemarljiva. V tem letu je vlada ponudila investitorjem 20 % vnaprejšnje subvencije in 50 % subvencije na obrestno mero za gradnjo najemnih stanovanj, v zameno za nespremenjene oziroma nizke najemnine. V obdobju od 2005 do 2008 ter v obdobju od 2009 do 2012 je stanovanjski program vključeval tudi gradnjo socialnih najemnih stanovanj. Načrt v obdobju od 2009 do 2012 je vključeval določbe za subvencijo v višini 6.000 € za najemodajalce, ki so bili pripravljeni pustiti prosto stanovanje pod tržno najemnino, in sicer za minimalno obdobje pet let (Scanlon, Whitehead, Fernandez Arrigoitia, 2014).

Vlagatelji v VPO stanovanja so v celoti ali vsaj delno odgovorni za celotno življenjsko dobo stanovanj, in sicer od pridobitve zemljišča, iskanje zasebnih vlagateljev za gradnjo, določitve lokacije, upravljanje stanovanj ter iskanje najemnikov. Španski najemniki imajo veliko legalno podporo, čeprav doba najema šteje 5 let, jih je še vedno težko izseliti (Scanlon, Whitehead, Fernandez Arrigoitia, 2014).

V 40. letih je bilo tako zgrajenih več kot štiri milijone VPO stanovanj, vendar tudi to ni bilo dovolj za reševanje težav, ker je bila večina teh stanovanj s časoma prodana najemnikom. Stanovanja ohranjajo status socialnih stanovanj za obdobje 20. let, potem se lahko prodajo po tržni ceni. V 20-letnem obdobju so cene pri nadaljnji prodaji pod nadzorom in lastniki, ki prodajo stanovanje morajo vrniti vse prejete subvencije. Pojavljajo se tudi trenja med špansko stanovanjsko politiko in evropsko politiko, saj Evropska unija predvideva stanovanja za najrevnejše, v Španiji pa so VPO stanovanja namenjena tudi gospodinjstvom z razmeroma visokimi dohodki (Scanlon, Whitehead, Fernandez Arrigoitia, 2014).

5.1.3 Dostopnost socialnih stanovanj

Merila za upravičenost se nekoliko razlikujejo glede na avtonomnost vlade, ampak na splošno velja, da so upravičeni do socialnih stanovanj vsi tisti, ki (Scanlon, Whitehead, Fernandez Arrigoitia, 2014):

- nimajo v lasti stanovanja ali ne uporabljajo drugega stanovanja,

- niso uporabili kakršne koli vrste financiranja iz stanovanjskega načrta izpred desetih let,
- višina letnega dohodka gospodinjstva je pod mejo 45.427 € (2009) ter
- živijo na tem območju že najmanj dve leti.

Prednost imajo invalidne osebe in njihovi skrbniki, vendar v tem primeru lahko vlada postavi druge pogoje (Scanlon, Whitehead, Fernandez Arrigoitia, 2014).

5.1.4 Posebni programi

- **Stanovanjski dodatek za mlade (renta básica de emancipacion)**

Leta 2008 je bil stanovanjski dodatek predstavljen najemnikom med 22. in 30. letom starosti, katerih maksimalni dohodek ne presega 22.000 €. Stanovanjski dodatek je bil preklican decembra 2011, vendar tisti, ki so že prejeli ta dodatek, so bili upravičeni do prejemanja do konca štiri letnega mandata. Veliko neodvisnih vlad je dajalo različne pomoči najemnikom, kar je pripeljalo do neenakosti med prebivalci, ki so živeli v različnih delih Španije (Scanlon, Whitehead, Fernandez Arrigoitia, 2014).

- **BBVA socialna stanovanjska politika v Španiji**

Banka Bilbao Vizcaya Argentaria je ustvarila politiko socialnih stanovanj, ki presega vsa zakonska merila in temelji na naslednjih načelih (BBVA's Social Housing Policy in Spain. 2016.):

- s posebno ponudbo kot rešitev za družine, ki ne morejo odplačevati hipotekarnega posojila,
- s preskrbljenostjo vsem družinam, ki so stranke BBVA in jim grozi rubež njihovega doma ter
- pomoč brezposelnim pri iskanju zaposlitve in finančne pomoč.

Banka BBVA ima na voljo tudi približno 1.700 stanovanj namenjenih kritju različnih socialnih potreb. Stanovanja so namenjena tudi družinam, ki so izgubile stanovanje zaradi ne plačanega hipotekarnega posojila banki (BBVA's Social Housing Policy in Spain. 2016.).

5.1.5 Trenutna politika socialnih stanovanj

Leta 2004 je prevzela oblast socialistična vlada, ki je izkazala podporo stanovanjski politiki z ustanovitvijo Ministrstva za stanovanja. V tistem času je bilo močno razširjeno nasprotovanje sektorju za subvencioniranje lastnikov. Tudi mladi so zahtevali primerna stanovanja, brez

doživljenjskih dolgov zaradi visokih hipotek. Vodilni v politiki so spremenili zakon, tako da so morali lastniki subvencioniranih VPO stanovanj počakati dlje s prodajo stanovanj. To obdobje naj bi trajalo minimalno 30 let, ki pa so ga lahko avtonomne vlade tudi skrajšale, kar je vodilo v medregionalna razlikovanja. Stanovanjski zakon je v obdobju od 2005 do 2008 zahteval od vsake avtonomne vlade, da naredi register vseh VPO stanovanj in register vseh potencialnih kupcev VPO stanovanj, da bi s tem preprečili goljufijo. Določeno je bilo tudi, da se najemna stanovanja lahko prodajo najemnikom šele po desetih letih, in sicer po maksimalni limitirani ceni (Scanlon, Whitehead, Fernandez Arrigoitia, 2014).

Leta 2009 je skupina univerzitetnih raziskovalcev predlagala strukturno reformo stanovanjske politike, in sicer prestrukturiranje na najemni trg. Seveda je stanovanjski načrt v obdobju 2009 do 2012 zavrgel ta predlog in se odločil, da bo 40 % novih VPO socialnih stanovanj namenjenih najemu in da je možnost prestrukturiranja praznih stanovanj v VPO socialna stanovanja. Istega leta je vlada oznanila, da bo omogočila 50 % posojilno garancijo 100.000 gospodinjstvom, s čimer se jim omogoči nakup VPO socialnih stanovanj. Ta posojila so omogočili bančni sistemi in so bili garantirani s strani Ministrstva za stanovanja preko Instituto de Crédito Oficial (ICO) (Scanlon, Whitehead, Fernandez Arrigoitia, 2014).

Cene VPO stanovanj so se dvignile iz 50 % tržne vrednosti v prvem četrtletju 2007 na 72 % v drugem četrtletju leta 2012. Danes naj bi bile cene VPO stanovanj višje kot tržna cene stanovanj v enajstih provincah. Za socialno najemna stanovanja sicer ne obstajajo nobene statistike, vendar je znano, da naj bi bila legalna maksimalna vsota za letno najemnino med 4 % in 7 % stroškov gradnje. Vendar ta maksimum variira med različnimi avtonomnimi regijami. Znano je tudi, da naj bi znašala najemnina za VPO najemna stanovanja približno 50 % najemnine, ki jo je potrebno plačati v zasebnih najemnih stanovanjih (Scanlon, Whitehead, Fernandez Arrigoitia, 2014).

Nekateri strokovnjaki so mnenja, da je rešitev španske stanovanjske krize v uporabi nezasedenih stanovanj, ki predstavljajo kar 14 % celotnega trga stanovanj na podlagi podatkov iz leta 2011. Če bi ta stanovanja postala prosta oziroma dosegljiva za najem, bi teoretično gledano, zaloge najemnih stanovanj narasle in seveda cene padle. Zato je vlada leta 2006 prekvalificirala prazna stanovanja v najemna stanovanja. Po podatkih državnega statističnega urada v Španiji (INE) je bilo leta 2011 16 milijonov zasedenih stanovanj in nadaljnjih 8 milijonov stanovanj, ki so predstavljala drugo stanovanje ali prazno stanovanje, kar uvršča Španijo v sam vrh po številu stanovanj na prebivalca (Scanlon, Whitehead, Fernandez Arrigoitia, 2014).

Glede na napisano lahko povzamemo, da ne glede na status Španije v Evropi in svetu, gre za državo z zelo majhnim deležem socialnih stanovanj. Leta 2011 je ta delež znašal le 2 % in je značilen predvsem za Barcelono, Madrid, Kanarske in Balearske otoke. Težava države je, da nima tipičnega sistema socialnih najemnih stanovanj, temveč so stanovanja namenjena za nakup. Država sicer prebivalcem pomaga s številnimi stanovanjskimi dodatki, vendar so ti dodatki odvisni od lokalnih vlad, kar vodi v veliko razslojevanje med prebivalci. Za Španijo so značilna tako imenovana uradno zaščitena stanovanja, katerih največja težava je, da so ta stanovanja namenjena vsem, ne samo socialno ogroženim prebivalcem ter so danes cene VPO stanovanj tudi višje od tržnih cen. Posledica finančne krize, strožjih hipotekarnih pravil ter brezposelnosti je velik delež mladih, ki so prisiljeni v življenje s starši. Ta delež presega povprečje Evropske unije. Za Španijo je sicer značilno, da se na videz ne srečuje s težavo pomanjkanja stanovanj, saj se uvršča v sam vrh po številu stanovanj na prebivalca. Večina strokovnjakov je mnenja, da je rešitev španske stanovanjske politike ravno v praznih stanovanjih, ki so v večji meri v lasti bank, saj bi se z večjim deležem najemnih stanovanj višine najemnin občutno znižale.

5.2 Avstrija

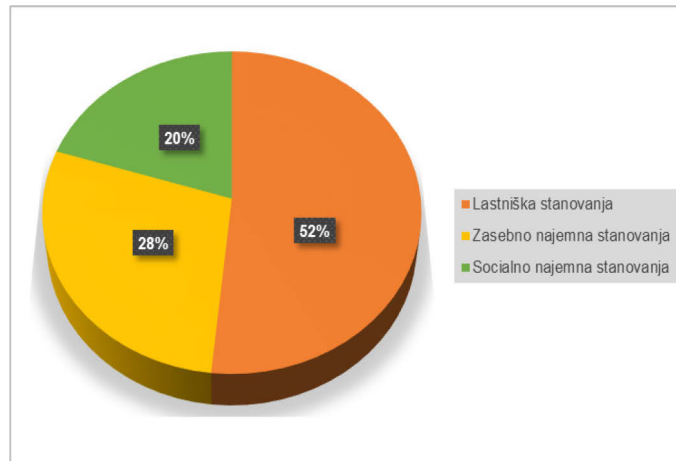
Avstrija velja za državo z izrazito urejenim in kontroliranim sistemom stanovanj. Njen prvi stanovanjski zakon je bil sprejet v prvem desetletju dvajsetega stoletja. V državi prevladuje mnenje, da je stanovanje temeljna človekova potreba in da bi mogla družba zagotoviti zadostno število prostih in dosegljivih stanovanj vsem prebivalcem. Zgodovinsko zakoreninjeni zakoni o najemninah, zapleteno financiranje, sistem subvencij ter močna vloga omejenih neprofitnih stanovanjskih organizacij so tipični elementi stanovanjske politike, ki je uspešno omejila sile na trgu stanovanj v daljšem časovnem obdobju. Sicer ne obstaja uradna definicija socialnih stanovanj, pa vendar so to stanovanja, ki so koordinirana s strani neprofitnih in delno profitnih organizacij ter javnih organov. Najbolj značilni elementi socialne stanovanjske politike v Avstriji so nizke najemnine ter stanovanja, dosegljiva večini prebivalcev. Avstrija velja tudi za državo z značilno najemno strukturo stanovanj. Približno 41 % stanovanjskega fonda predstavljajo najemna stanovanja, 50 % predstavljajo lastniška stanovanja in 9 % druge oblike lastništev. Pri socialnih stanovanjih prevladujejo najemna, in sicer predstavljajo 59 % delež (Scanlon, Whitehead, Fernandez Arrigoitia, 2014).

Za Avstrijo so značilni naslednji tipi stanovanjske oskrbe:

- zasebno najemna stanovanja,
- javno najemna stanovanja,
- združna stanovanja in

- lastniška stanovanja.

Grafikon 7: Struktura po tipih stanovanjske oskrbe v Avstriji, 2015 (Social Housing in Europe 2016)



5.2.1 Zagotavljanje socialnih stanovanj

Glavno vlogo pri zagotavljanju socialnih stanovanj imajo omejene profitne stanovanjske združbe ter v manjši meri javni organi. Omejene profitne organizacije so regulirane z neprofitnim stanovanjskim zakonom, katerega glavni cilji so (Scanlon, Whitehead, Fernandez Arrigoitia, 2014):

- kritje vseh stroškov s strani najemnin,
- omejen dobiček in
- prisilne ponovne investicije s strani organizacij (njihove naloge so omejene na novo gradnjo, najem, management in obnovo ter so kontrolirane s strani neodvisnega organa).

Danes približno 200 omejenih profitnih stanovanjskih organizacij upravlja s 840.000 stanovanj. 47 % stanovanj je upravljanih s strani stanovanjskih zadrug, 23 % stanovanj je upravljanih s strani podjetij, ki so večinoma v lasti javnih organov, 26 % s strani podjetij, ki so večinoma v lasti akterjev civilne družbe in 4 % stanovanj, ki so v večini primerov v lasti drugih podjetij. Banke in zavarovalnice so lastnice 14 % teh stanovanj. Ta večplastna slika socialnih stanovanj kaže, da ima v primeru socialnih stanovanj še vedno veliko vlogo tudi avstrijska politika. Gledano v celoti je v Avstriji približno 880.000 socialnih stanovanj, od tega je dve tretjini teh stanovanj v lasti neprofitnih ali delno profitnih stanovanjskih združb in ena tretjina v lasti javnih organov, v glavnem lokalnih skupnosti. Samo 4 % delež socialnih stanovanj je v zasebni lasti (Scanlon, Whitehead, Fernandez Arrigoitia, 2014).

5.2.2 Financiranje socialnih stanovanj

Stanovanjski sistem v Avstriji je posledica povezovanja med državnimi, regionalnimi in lokalnimi organi, gradbenimi izvajalci ter vodilnimi na področju konstrukcij in kreditnih institucij. V Avstriji je skoraj tretjina nove gradnje financirana s strani neprofitnih ali delno profitnih stanovanjskih organizacij. Dve tretjini novih večstanovanjskih stavb so zgradili vlagatelji za kritje socialnih potreb. Nova socialna stanovanja so enake kvalitete kot preostala stanovanja na trgu ali še kvalitetnejša kot preostala nova stanovanja v zasebnem najemnem sektorju. Stopnja izgradnje novih socialnih stanovanj je sicer nihala, vendar je po letu 2000 upadla. V socialnem sektorju je prenova postala izjemno pomembna, saj je letno prenovljenih od 5 % do 6 % stanovanjskih enot. V Avstriji približno 75 % sredstev za sofinanciranje stanovanj prihaja z zvezne ravni. Sredstva za sofinanciranje stanovanj so financirana tako s fiksnim deležem dohodnine kot tudi davčnih in stanovanjskih prispevkov od dohodkov pravnih oseb, ki so jih vsi zaposleni primorani plačati. Regije so k temu prispevale le majhno vsoto denarja. Od sredine leta 1990 je bila finančna sposobnost regij zaradi številnih razlogov močno okrnjena, in sicer so razlogi naslednji (Scanlon, Whitehead, Fernandez Arrigoitia, 2014):

- namenjena državna subvencija se v obdobju od 1996 do 2008 ni povečala, kar je vodilo k zmanjšanju državne subvencije za 15 %,
- stanovanjski stroški so skokoma narasli zaradi dražjih gradbenih materialov ter visokih standardov glede energijske učinkovitosti,
- od leta 1980 naprej so številne regije zaustavile z direktnimi javnimi posojili za nova stanovanja, nadomestili so jih s subvencioniranimi hipotekarnimi plačili - posojila so morala biti izplačana, vendar so subvencionirana hipotekarna plačila šele z leti pokazala svoj dobiček,
- zakonite reforme v obdobju od 2001 do 2008 so dovoljevale regijam, da lahko posojilni sklad oz. denar iz posojilnega sklada uporabljajo tudi za druge namene, ne samo za stanovanja,
- večji delež izkupička od subvencij je bil namenjen za posodobitev ter neposrednim subvencijam potrošnikom.

Če povzamemo, avstrijski stanovanjski subvencijski sistem je trenutno stabilen, zahvaljujoč subvencijam za gradbeni material (opeko in malto), ki so prevladujoče subvencije ter posrednim subvencijam. Vse bolj postajajo pomembni tudi individualni stanovanjski ali najemniški dodatki. V Avstriji so poznani trije tipi stanovanjskih ugodnosti (upravičenost do njih ter njihova velikost je odvisna od posameznih dežel) (Scanlon, Whitehead, Fernandez Arrigoitia, 2014):

- Stanovanjski dodatki

Namenjeni so vsem gospodinjstvom (ne glede na tip stanovanjske oskrbe, tudi lastniškim stanovanjem), ki so imela korist od gradbenih subvencij.

- Dodatek k najemu

Dodatek k najemu je namenjen predvsem najemnikom z nizkimi dohodki v zasebnem najemnem sektorju, ki so deležni visokega porasta najemnine, zaradi prenove stanovanja.

- Koristi od najema

So dodeljena najemnikom, katerih višina najemnine povzroči izpad dohodka pod prag socialne varnosti. Korist od najema je najemnikom dodeljena s strani organov socialnega varstva.

Regionalizacija stanovanjske politike dovoljuje devetim regijam, da razvijejo številne sheme subvencij, za gradnjo novih socialnih najemnih stanovanj, in sicer s kombiniranjem nepovratnih sredstev in posojil. Javne subvencije pokrijejo samo del stroškov gradnje, ostala finančna sredstva pridejo iz kapitala izvajalcev, posojila bank ali izposoje denarja (Scanlon, Whitehead, Fernandez Arrigoitia, 2014).

Večina regij in lokalnih skupnosti podpira investitorje pri gradnji novih socialnih stanovanj, predvsem pri nakupu zemljišč. Investitorji tudi velikokrat prosijo nove najemnike za aro pri nakupu stavbnih zemljišč. Ara, ki so jo najemniku plačali kot pomoč pri nakupu stavbnih zemljišč, se vrne v celoti, če se najemnik izseli. Na Dunaju in nekaterih drugih regijah je ta prispevek začasen, v zameno morajo lastniki ponuditi najemniku možnost odkupa stanovanja (Scanlon, Whitehead, Fernandez Arrigoitia, 2014).

V obdobju od 2000 do 2001 se je zgodil pomemben preobrat na področju socialnih stanovanj v Avstriji. V tistem času je desna stran vlade, privatizirala štiri državna stanovanjska podjetja. V sklad za socialna stanovanja se niso zbirala samo sredstva stanovanjskih organizacij, temveč tudi zasebnih gradbenih podjetij in nepremičninskih investitorjev. Od takrat naprej je postalo javno - zasebno partnerstvo zelo pomembno, še predvsem na Dunaju (Scanlon, Whitehead, Fernandez Arrigoitia, 2014).

5.2.3 Dostopnost socialnih stanovanj

V Avstriji obstajajo točno določene višine dohodka, da je gospodinjstvo še upravičeno do socialnega stanovanja. Ta višina dohodka je dovolj visoka, da pokrije od 80 % do 90 % celotne populacije. Lokalne skupnosti ali investitorji stanovanj določijo, ali je gospodinjstvo upravičeno do socialnega stanovanja. Tradicionalno imajo prednost zaposleni prebivalci, ki

imajo dovolj visoke dohodke (zaposlitev jim služi kot zagotovilo za plačevanje najemnine). Obveznost za najemnike, da prispevajo k stroškom gradnje in nakupa zemljišča preko začetnega pologa, predstavlja oviro predvsem za ljudi z nizkimi dohodki. Ko so gospodinjstva enkrat v socialnem sektorju, se njihove dohodke ne pregleduje več, kar povzroča veliko raznolikost najemne strukture. Kljub temu da število najemnikov, ki prejemajo stanovanjske dodatke, narašča, število gospodinjstev, ki zapušča stanovanja prav tako narašča (Scanlon, Whitehead, Fernandez Arrigoitia, 2014).

Stanovanja, ki so v lasti lokalnih skupnosti so večinoma namenjena delavskemu razredu in gospodinjstvom z nizkimi dohodki. Stanovanja v neprofitnem zasebnem sektorju so namenjena predvsem srednjemu razredu. Stanovanjska analiza kaže, da vse več revnih in samohranilcev/samohranilkam zapušča zasebna najemna stanovanja. Raziskave kažejo tudi, da socialni sektor, predvsem sektor lokalnih skupnosti, postaja sektor za gospodinjstva v krizi (Scanlon, Whitehead, Fernandez Arrigoitia, 2014).

5.2.4 Trenutna politika socialnih stanovanj

Kljub dobri stanovanjski politiki, je sistem stanovanj vse bolj tržno usmerjen. Sistem najemnin je vse bolj ohlapen in višina socialnih najemnin je vse bližje tržnim najemninam. Izjema so le starejša najemna stanovanja. Dostop do stanovanj danes je težak predvsem za mlade ter revnejša gospodinjstva, ker so stanovanja namenjena predvsem priseljencem, starejšim, samohranilcem/samohranilkam. Socialni stanovanjski sistem se opira na naslednja načela (Scanlon, Whitehead, Fernandez Arrigoitia, 2014):

- liberalizacijo na stanovanjskem trgu (Stanovanjska politika postaja vse bolj neoliberalna. Vpliv zasebnega sektorja je narastel in javnega upadel.),
- generalni pristop v primerjavi s ciljno usmerjenim pristopom (Prihaja do socialnega razslojevanja, zaradi stanovanjskih subvencij namenjenih predvsem srednjemu razredu.),
- razkorak med ponudbo in povpraševanjem se povečuje (Demografska struktura spreminja strukturo najemnikov. To se kaže v porastu gospodinjstev z eno osebo, starostnikov in priseljencev. Povpraševanje se je spremenilo, povečalo, vendar zaloge stanovanj se niso bistveno spremenile.)
- tveganje večje polarizacije in dezintegracije (Državi grozi meddružbeni razkol, družbeno razlikovanje, zaradi velikih razlik v dohodkih, zaposlitvah in dostopa do stanovanja.).

Avstrija ima stroge predpise na področju oblikovanja najemnin. Zelo dolgo so bile najemnine zmerne v vseh pod sektorjih na trgu in so naraščale skupaj z dohodki, vendar se je ta situacija po letu 2000 hitro spremenila. Vse najemnine so v tistem času narastle za 35 %. V obdobju od 2005 do 2010 so najemnine v zasebnem sektorju narasle za 22 %, najemnine v neprofitnem sektorju za 12 % in najemnine v stanovanjih, ki so v lasti lokalnih skupnosti za 9 %. Zasebni sektor najemnih stanovanj ima višje najemnine kot neprofitni sektor najemnih stanovanj in višje od najemnin v stanovanjih, ki so v lasti lokalnih skupnosti. Leta 2012 je povprečno gospodinjstvo v socialnem sektorju porabilo 29 % lastnih dohodkov za odplačevanje najemnin, v zasebnem sektorju pa 31 % dohodkov. Gospodinjstva z najnižjimi dohodki so porabila približno 43 % svojih dohodkov za najemnine v zasebnem sektorju in 40 % svojih dohodkov za najemnine v socialnem sektorju, izdatki gospodinjstev z najvišjimi dohodki predstavljajo od 17 % do 20 % njihovih dohodkov (Scanlon, Whitehead, Fernandez Arrigoitia, 2014).

Skoraj 51.000 novih stanovanj je bilo zgrajenih leta 2013, kar pomeni porast za 16 % v primerjavi z letom 2012 in skoraj 30 % porast v primerjavi z letom 2011. Kakovost stanovanj v Avstriji je zelo visoka, in povprečni življenjski prostor se stalno povečuje. Danes meri povprečno stanovanje nekaj več kot 100 m², s povprečno 4,1 sobe na stanovanje (Social Housing in Europe, 2016).

Promocija javnih stanovanj je doživela korenite spremembe v zadnjih treh letih. Do leta 2008 je bila država tista, ki je razdelila določeno vsoto iz zveznega proračuna v zveznih deželah z namenom pospeševanja gradnje stanovanj. Od leta 2009 se je država umaknila iz tovrstnega sistema financiranja. Nekdanji proračun, namenjen pospeševanju gradnje stanovanj je vključen v splošni proračun dežele, in dežele se same odločajo, koliko sredstev bodo porabile za pospeševanje gradnje. Po gospodarski in finančni krizi so se morale zvezne dežele soočiti s številnimi finančnimi omejitvami, ki bodo vplivale tudi na stanovanja. Število stanovanjskih enot, ki prejemajo državne subvencije se je v letu 2010 zmanjšalo za 25 %. Zaradi velikega povpraševanja po stanovanjih, ki je posledica predvsem visoke stopnje priseljevanja v Avstrijo, se postavlja vprašanje, ali bo število cenovno dostopnih stanovanj v prihodnje zadostilo povpraševanju (Social Housing in Europe, 2016).

Avstrija je država z urejenim in kontroliranim trgom stanovanj, ki glede na delež socialnih stanovanj, 24 % delež, zaostaja le za Nizozemsko. Gre za državo, kjer vladajo nizke najemnine in dosegljiva stanovanja. Socialna stanovanja so namenjena vsem prebivalcem, katerih mesečni dohodek ne presega določene vrednosti. Kljub temu pa so vse bolj dostopna le starejšim, priseljencem in samohranilkam/samohranilcem, s tem pa povzročajo mladim

težavo glede dostopnosti. Značilnost avstrijske stanovanjske politike so tudi izjemno kvalitetna stanovanja, ki so večinoma v lasti lokalnih skupnosti, neprofitnih in delno profitnih stanovanjskih organizacij ter zasebno gradbenih podjetjih. Značilno za Avstrijo je tudi povečevanje povprečne bivalne površine. Danes meri povprečno stanovanje nekaj več kot 100 m², s povprečno 4,1 sobe na stanovanje. Pomembno je poudariti tudi, da ne glede na to, da v državi prevladujejo lastniška stanovanja, je delež najemnih stanovanj presenetljivo visok, saj znaša kar 41 %.

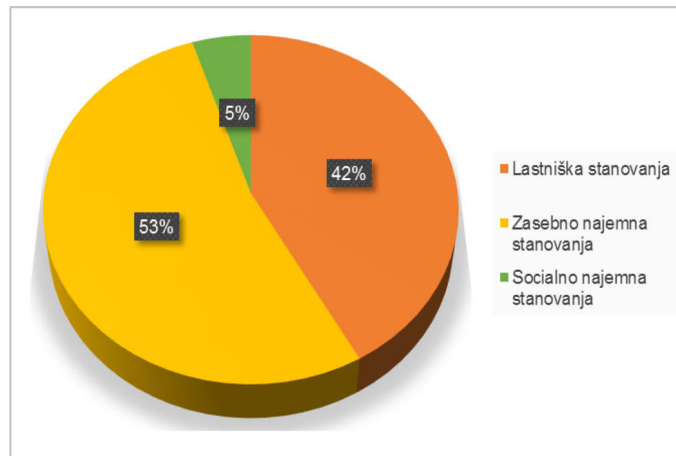
5.3 Nemčija

Nastanek nemške socialne politike na področju stanovanj sega globoko v preteklost, saj so se nemška socialna stanovanja razvila iz tako imenovanih dosegljivih stanovanj (affordable housing), zgrajenih v poznem 19. stoletju. Dosegljiva stanovanja so posledica stanovanjske reforme in izkušenj Weimarske republike, ki je od leta 1919 naprej gradila tako imenovana mesta z vrtovi in modernistične soseske s človeško razsežnostjo. Po katastrofi, ki jo je pustila druga svetovna vojna ter prihodu številnih beguncev v Nemčijo, sta si vzhodna in zahodna Nemčija prizadevali za lastni razvoj socialnih stanovanj. Zahodna Nemčija je začela s programom socialnih stanovanj, ki je osnova današnjemu programu. Vzhodna Nemčija je začela s programom izgradnje številnih stanovanj, ki so bila namenjena vsem prebivalcem, vendar se je ta program zaključil leta 1990 ter pustil številne posledice. Danes so tradicionalna socialna stanovanja na robu propada, saj so z izvedbo socialne politike nadomestili številni stanovanjski dodatki ter druge finančne pomoči s strani države (Scanlon, Whitehead, Fernandez Arrigoitia, 2014). Za Nemčijo je značilno tudi, da je bila dolgo časa edina država v Evropski uniji, katere delež najemnih stanovanj je bil višji od lastniškega (Social Housing in Europe, 2016). Razlogi so bili v boljši zakonski podpori najemnikov, nespodbujanju lastništva ter počasni rasti stopnje najema (Quartz. 2017).

Za Nemčijo so značilni naslednji tipi stanovanjske oskrbe:

- zasebno najemna stanovanja,
- socialno najemna stanovanja,
- združna stanovanja in
- lastniška stanovanja.

Grafikon 8: Struktura po tipih stanovanjske oskrbe v Nemčiji, 2008 (The Housing Europe Review, 2012)



5.3.1 Zagotavljanje socialnih stanovanj

Leta 1989 je v Nemčiji razpadel institucionalni neprofitni sektor in lastnina lokalnih skupnosti se je prenesla v roke zasebnih lastnikov, ki so predvsem tržno usmerjeni. Javno subvencionirana stanovanja so tako danes v rokah stanovanjskih organizacij lokalnih skupnosti (neprofitni sektor) kot tudi zasebnih vlagateljev, komercialnih razvijalcev in drugih vlagateljev (Social Housing in Europe, 2016).

V Nemčiji sta poznani dve obliki socialnih stanovanj, in sicer De jura socialna stanovanja in De facto socialna stanovanja:

- De jura socialna stanovanja

De jura socialna stanovanja predstavljajo najemna in lastniška stanovanja, katerih gradnja je bila delno financirana na podlagi pogodb o financiranju med regijami in lastniki. Na podlagi pogodb o financiranju dobijo investitorji subvencije za gradnjo in management v zameno za (Scanlon, Whitehead, Fernandez Arrigoitia, 2014):

- uvedbo maksimalne najemnine, ki je bila subvencionirana do cenovno še sprejemljive ravni ter
- omejevanje dostopa teh stanovanj za gospodinjstva z nižjimi dohodki.

Ti pogoji veljajo za povprečno obdobje 30 let, po tem pa je možno stanovanje prodati na trgu ali oddati v najem po tržni najemnini. Do leta 2006 je de jure socialna stanovanja financirala zvezna država skupaj z deželami. Najemnine in stroški gradnje za de jure socialna stanovanja so bili določeni politično, tako da so bili primerni za graditelje in investitorje ter da so omogočali cenovno ugodne najemnine za upravičene najemnike. Najemnine za de jure

socialna stanovanja so bile po letu 1990 večinoma od 0,60 €/m² do 0,70 €/m² nižje od tržnih najemnin, vendar pa je najemnina za De jura socialna stanovanja z leti le naraščala. Do leta 1990 so bila ciljna skupina za De jura socialna stanovanja delavska gospodinjstva. Gospodinjstva z nižjimi dohodki si velikokrat ne morejo privoščiti najema socialnih stanovanj in si raje privoščijo tržna najemna stanovanja z nižjimi najemnini. Socialna stanovanja tako zajemajo dve ciljni skupini: gospodinjstva z višjimi dohodki, ki jih običajno predstavljajo dobro kvalificirani delavci in upokojenci ter najemniki, ki celotno najemnino pokrivajo z denarjem od socialne pomoči. Dostop do socialnih stanovanj je mogoč s potrdilom (Wohnberechtigungsschein), ki ga izdajo lokalne skupnosti. S tem potrdilom se gospodinjstva prijavijo javnim ali zasebnim najemodajalcem, ki potem izberejo najprimernejšega kandidata. Pri tem imajo najemodajalci prosto izbiro, kar pomeni, da velikokrat prihaja do diskriminacije oziroma, da so manjšine prikrajšane oziroma imajo težavo pri pridobivanju stanovanj. Samohranilci/samohranilke predstavljajo največji delež prebivalcev, ki plačujejo najnižje najemnine, sledijo jim zaposlene osebe (same, brez partnerja) ter zaposleni pari, brez vzdrževanih otrok (Scanlon, Whitehead, Fernandez Arrigoitia, 2014).

- De facto socialna stanovanja

De facto socialna stanovanja so sestavljena iz nekdanjih De jura socialna stanovanja, ki so v lasti stanovanjskih podjetij lokalnih skupnosti. Običajno so najemnine v De facto socialnih stanovanjih nižje kot v De jura socialnih stanovanjih, ker delničarji lokalnih skupnosti poskušajo uravnotežiti svoj interes glede dobičkonosnosti. De facto socialna stanovanja naj bi predstavljala od 30 % do 50 % bivših De jura socialnih stanovanj, kar pomeni približno milijon stanovanj. V primerjavi z zahodnimi deželami so imele vzhodne dežele omejeno število De jura in De facto socialnih stanovanj. De facto trg socialnih stanovanj je bil v sredini leta 1990 zmanjšan zaradi privatizacije in javnega uničenja več kot 250.000 stanovanj (Scanlon, Whitehead, Fernandez Arrigoitia, 2014).

5.3.2 Financiranje socialnih stanovanj

Financiranje socialnih stanovanj v Nemčiji je težko opredeljivo, saj lokalne skupnosti in dežele nosijo breme velike odgovornosti glede stanovanjske politike. Težko je tudi določiti, od kod točno prihajajo finančna sredstva. Splošno znano je, ko se povečujejo najemnine, se javne subvencije postopoma zmanjšujejo. Po končanem obdobju amortizacije (za stanovanja, ki so na novo zgrajena z javnimi subvencijami je to obdobje od 20 do 40 let ter za obnovljena stanovanja obdobje od 12 do 20 let) se stanovanja lahko oddajajo ali prodajajo po tržni ceni. V praksi podjetja, ki so v lasti lokalnih skupnosti, glede oblikovanja najemnin in

dostopnosti stanovanj še vedno pristopajo na isti način kot za program De facto socialna stanovanja. Stanovanjski dodatki so namenjeni ljudem, ki imajo dohodek nižji od točno določene spodnje meje, ne glede na to ali so najemniki ali lastniki stanovanj (Social Housing in Europe, 2016).

5.3.3 Dostopnost socialnih stanovanj

Socialna stanovanja so glede na zakonodajo namenjena predvsem tistim gospodinjstvom, ki si sami ne morejo zagotoviti primerne stanovanja. Zakonodaja podpira predvsem gospodinjstva z nizkimi dohodki, gospodinjstva z otroki, samohranilce/samohranilke, starejše, brezdomce in druge prebivalce potrebne socialne pomoči (Social Housing in Europe, 2016).

5.3.4 Posebni programi

- Virtualna socialna stanovanja (Virtual social housing)

S predstavitvijo zakona o stanovanjskem dodatku (Wohngeldesetz) iz leta 1970 ter plačilu stroškov stanovanj za socialno šibke prebivalce, je bil predstavljen pojem virtualnih socialnih stanovanj. Gre za stanovanjski dodatek, ki pokrije del najemnine, ali subvencijo najemnin, ki so pokrile skoraj celotno najemnino, in dopuščajo najemnikom, da najamejo stanovanje tudi po tržni najemnini. Te subvencije so bile ustanovljene zato, da bi gospodinjstva ostala v domačem okolju in s tem preprečili razslojevanje med prebivalci ter zmanjšali pritisk na fond socialnih stanovanj. Stanovanjski dodatek je leta 2016 znašal 120 € na mesec na gospodinjstvo. Število upravičenih gospodinjstev je od leta 2008 do leta 2010 narastlo od 640.000 na več kot milijon, zahvaljujoč spremembam upravičenosti. Stanovanjski dodatek je sprejet kot nediskriminatorna najemna pomoč. Najemodajalci sicer ne vedo, ali najemniki dobivajo stanovanjski dodatek ali ne, vendar se zaradi zapletenosti postopkov prijave delež upravičenih državljanov zmanjšuje. Leta 2009 je bilo dvakrat več virtualnih socialnih stanovanj kot De jura in De facto socialnih stanovanj. Vendar je kljub temu opazna večja podpora ljudi v tržnih stanovanjih, ker je upravljanje virtualnih socialnih stanovanj pogosto kritizirano kot preveč birokratsko ter prepočasno prilagajanje nestanovitnim razmeram na trgu (Scanlon, Whitehead, Fernandez Arrigoitia, 2014).

5.3.5 Trenutna politika socialnih stanovanj

Značilnost Nemčije je, da cene stanovanj niso zaznale padca v zadnjih 25 letih, niti v času finančne krize. Trenutno stanje na trgu kaže, da so določeni predeli Nemčije, predvsem večja

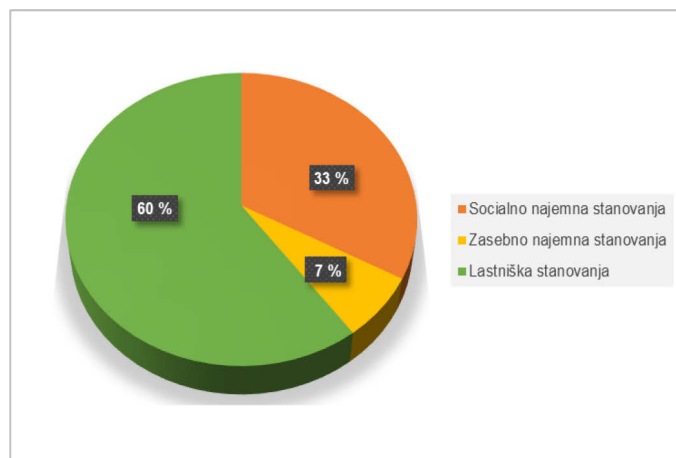
mesta, območja univerz, zelo obljudeni ter da stanovanjski trg komaj sledi povpraševanju. Poleg tega se pojavljajo območja, ki ostajajo prazna in opustošena, kar je predvsem posledica priseljevanja prebivalcev v večja mesta. Zadnjih par let je zaznana neproporcionalna rast najemnin v večjih mestih, kot so Berlin, Hamburg, Frankfurt in podobno. To se opaža tudi v večjih študentskih mestih (Münster, Regensburg, Göttingen, Trier, Jena), ki je posledica velikega povpraševanja in premajhne ponudbe. V zadnjem desetletju gradnja stanovanj ni sledila rasti prebivalcem. Leta 2013 je bilo na primer zgrajenih 215.000 novih stanovanj, čeprav je potreba po številu stanovanj večja, in sicer po 250.000 stanovanjih. Težavo predstavlja predvsem porast cen oziroma stroškov v gradbeništvo. Federacija GdW (Nemška zvezna stanovanjska in nepremičninska organizacija, ki združuje stanovanjske zadrage, lokalne skupnosti in javna stanovanjska združenja ter zasebne stanovanjske družbe) pravi, da so cene gradnje novih stanovanj med leti 2004/2005 in 2012/2013 narastle za 47 %. Poleg tega je v Nemčiji zaznano izrazito staranje prebivalcev. Znano je, da je le približno 600.000 stanovanj v Nemčiji, ki so primerna za starejše, potreba po le teh pa naj bi bila leta 2020 tri milijone. Če zaključimo, število socialnih stanovanj upada, v obdobju od 2002 do 2012 je iz 2.570.600 padlo na 1.538.700, kar je posledica predvsem številnih dodatkov s strani države. Politika se je preusmerila predvsem v podporo prebivalcem, ki so prejemniki socialne pomoči, z razpoložljivostjo stanovanjskih dodatkov in s plačilom stanovanjskih stroškov ter stroškov za ogrevanje. Leta 2013 je vlada zagotovila stanovanjske dodatke in plačila stanovanjskih stroškov in stroškov za ogrevanje približno 4.8 milijonov gospodinjstvom v vrednosti 17 milijarde evrov. Približno 12 % gospodinjstev v državi je prejemnikov stanovanjske pomoči (Social Housing in Europe, 2016). Konec leta 2015 je bilo v Nemčiji skoraj 8 milijonov ljudi prejemnikov minimalne socialne pomoči, kar predstavlja skoraj 9,7 % populacije ter približno 460.000 gospodinjstev, ki so prejeli stanovanjske dodatke (Statistisches Bundesamt (Destatis), 2017).

Glede na napisano, lahko zaključimo, da je Nemčija država, katere začetki socialne politike segajo globoko v preteklost. Gre za državo, kjer je delež najemnih stanovanj višji od lastniških (po podatkih Eurostata je leta 2015 delež lastniških stanovanj že presegel najemniškega). Razloge lahko poiščemo v pravnih predpisih, ki podpirajo najemnike, ne spodbujajo lastništva, ter počasne rasti stopnje najema. Država in lokalni organi imajo različne naloge. Naloga države je zagotavljanje stanovanjskih subvencij prebivalcem, naloga lokalnih organov je zagotavljanje primernih stanovanj. Socialna stanovanja v Nemčiji so namenjena vsem tistim, ki so nujno potrebni pomoči, in sicer gospodinjstvom z nižjimi dohodki, gospodinjstvom z otroki, materam samohranilkam in očetom samohranilcem, starejšim in brezdomcem. Pomembno je poudariti tudi, da je Nemčija država, v kateri cene stanovanj zadnjih 25 let niso zaznale padca, prav tako ne tudi v času krize.

5.4 Nizozemska

Nizozemski trg socialnih stanovanj velja za enega izmed največjih v Evropi. To potrjuje tudi podatek iz leta 2011, ko naj bi se približno 2.300.000 stanovanj od vsega 7.200.000 stanovanj štelo med socialno najemna stanovanja. Nizozemska ne slovi samo po enem izmed največjih fondov socialnih stanovanj, temveč tudi po visoki kvaliteti stanovanj (Scanlon, Whitehead, Fernandez Arrigoitia, 2014).

Grafikon 9: Struktura po tipih stanovanjske oskrbe na Nizozemskem, 2015 (Social Housing in Europe, 2016)



Tudi grafikon 9 potrjuje, da je delež socialnih najemnih stanovanj izrazito velik, saj šteje kar 33 % vseh stanovanj, kar uvršča Nizozemsko v sam vrh evropskih držav glede deleža socialnih stanovanj.

Za Nizozemsko so značilni naslednji tipi stanovanjske oskrbe:

- zasebno najemna stanovanja,
- socialno najemna stanovanja,
- združna stanovanja in
- lastniška stanovanja.

Socialno najemna stanovanja na Nizozemskem so večinoma v lasti stanovanjskih zadrug in so navzoča povsod, tudi v najbolj oddaljenih krajih, prevladujejo pa seveda v urbanih območjih (v večjih mestih in provincah). V Amsterdamu in Rotterdamu delež socialnih najemnih stanovanj znaša kar 49 %, svoj vrh pa je dosegel leta 1998, ko je ta delež dosegel kar 57 %. Značilno za prebivalce Nizozemske je tudi, da skoraj večina vsaj enkrat v življenju živi v socialnem stanovanju (Scanlon, Whitehead, Fernandez Arrigoitia, 2014).

5.4.1 Zagotavljanje socialnih stanovanj

Zagotavljanje socialnih stanovanj na Nizozemskem je v rokah registriranih socialnih stanovanjskih zadrug in le redko v rokah lokalnih skupnosti. Gre za zasebne neprofitne organizacije s pravno nalogo dodeljevanja stanovanj gospodinjstvom z nižjimi dohodki. Čeprav stanovanjske zadruge delujejo na podlagi pravnega okvirja, ki ga je ustanovila država, so to neodvisne organizacije, z lastnimi cilji in finančnimi obveznostmi (Social Housing in Europe, 2016).

Stanovanjske zadruge imajo v lasti 32 % socialnih najemnih stanovanj, 9 % socialnih najemnih stanovanj je v lasti zasebnikov in 59 % stanovanj je lastniških. To pomeni, da več kot $\frac{3}{4}$ najemnikov živi v socialnih najemnih stanovanjih, ki so v lasti stanovanjskih zadrug. Prve stanovanjske zadruge so bile ustanovljene v obdobju od 1850 do 1860, in sicer večina s strani delavskih organizacij, ki so se prizadevale za izboljšanje položaja njihovih članov. Druge stanovanjske zadruge so bile ustanovljene s strani delodajalcev, z namenom preprečevanja delavskih nemirov, za spodbujanje delavske zvestobe in z izboljšanjem produktivnosti delavcev (Scanlon, Whitehead, Fernandez Arrigoitia, 2014).

Pravni okvir za razvoj socialnih stanovanj na Nizozemskem predstavlja Stanovanjski zakon iz leta 1901, ki je določil dolžnosti in odgovornosti stanovanjskih zadrug. Tako imenovani »Upravljalni red socialno najemnega sektorja« (Dutch abbreviation BBSH), ki ima naslednje naloge (Scanlon, Whitehead, Fernandez Arrigoitia, 2014):

- dolžni so pomagati ljudem, ki si ni morejo sami priskrbeti lastnega stanovanja oziroma imajo pri tem težave,
- vzdrževati morajo stanovanja s primerno kvaliteto,
- najemnikom morajo nuditi različne nasvete,
- svoje finance morajo voditi odgovorno,
- zagotoviti morajo prijetne soseske za bivanje (dodano leta 1997),
- zagotoviti morajo stanovanja za starejše in hendikipirane osebe (dodano leta 2001).

Za Nizozemsko je značilno tudi, da prevladujejo enodružinske stanovanjske hiše ne samo na podeželju, temveč tudi v srednje velikih mestih. Kar 45 % socialno najemnega trga predstavljajo enodružinske stanovanjske hiše s terasami, preostalo pa predstavljajo stanovanja z nizkimi najemninami (42 %) ter stanovanja z visokimi najemninami (12 %) (Scanlon, Whitehead, Fernandez Arrigoitia, 2014).

5.4.2 Financiranje socialnih stanovanj

Od leta 1995 so stanovanjske zadrage finančno neodvisne od vlade. Edina pomoč s strani vlade je garancija za posojila za socialna stanovanja, ki pa je bila zagotovljena s strani garancijskega sklada socialnih stanovanj. Garancijski sklad socialnih stanovanj (WSW – Guarantee Fund for Social Housing) je bil uveden leta 1980 in je bil namenjen izboljšanju stanovanj ter kasneje stanovanjskim posojilom. Ustanovljen je bil s strani stanovanjskih zadrug in podprt s strani vlade, ki je omogočala njihovo popolno uživanje tudi v kriznem času. To zagotavlja stanovanjskim zadrugam posojila, s čimer se zagotovi dostop do kapitalskega trga in nizkih obrestnih mer. Stanovanjske zadrage delujejo po načelu obnovljivega sklada: prodajajo stanovanja in njihove prihodke uporabljajo za nove naložbe (Scanlon, Whitehead, Fernandez Arrigoitia, 2014).

Stanovanjske zadrage se v primeru težav lahko oprejo na varovalni sistem, ki ima tri stopnje (Social Housing in Europe, 2016):

- Centralni sklad socialnih stanovanj (CFV - Central Fund of Social Housing) (Neodvisni javni organ, ki deluje po principu nadzornika finančnega položaja organizacije ter podpira organizacije v primeru finančnih težav.),
- Garancijski sklad socialnih stanovanj (Zasebna organizacija, ustanovljena s strani stanovanjskih zadrug, ki deluje na principu solidarnostnega sklada med stanovanjskimi zadrugami. Garancijski sklad omogoča stanovanjskim zadrugam ugodne pogoje in obrestne mere pri financiranju.),
- V primeru, da prva dva sistema ne zadostujeta pri premagovanju gospodarskih težav, nudi pomoč država in lokalne oblasti.

Najemnine v socialnem kot tudi v zasebnem najemnem sektorju, so kontrolirane že od druge svetovne vojne. Od vpeljave stanovanjskega dodatka naprej, in sicer od leta 1975, je vlada dovoljevala najemninam, da so se približevale stopnji tržnih najemnin, vendar je še vedno kar 95 % najemnin na trgu reguliranih. Vlada je določila maksimalni letni delež povečanja najemnin za že sklenjene pogodbe, kot tudi maksimalni letni delež povečanja najemnin za novo sklenjene pogodbe. Najemnine so vezane na kvaliteto stanovanj. Kvaliteta stanovanja je merjena s točkovnim sistemom, kjer so točke na voljo za ponudbo in velikost stanovanja. V preteklosti lokacija ni vplivala na število točk, sedaj pa predstavlja dodatne točke na predelih z velikim povpraševanjem (Amsterdam, Utrecht), kar pogojuje višje najemnine. Leta 2009 je znašala povprečna najemnina za socialno stanovanje 419 €/mesec, v primerjavi s povprečno najemnino za zasebno stanovanje, ki je znašala 546 €/mesec. 26 % trga socialnih stanovanj je označenega kot del z ne previsokimi najemninami in 4 % s previsokimi najemninami. V

zasebnem najemnem sektorju je 23 % stanovanj z ne previsokimi najemninami in 28 % stanovanj s previsokimi najemninami. Vidimo lahko, da so najemnine za socialna stanovanja veliko nižje kot najemnine v zasebnem sektorju. Del te razlike je posledica socialno najemne politike, ki jo imajo najemodajalci. Večina najemodajalcev zniža višino najemnine pod vrednost, ki bi jo dovoljeval predpisan sistem najemnin (Scanlon, Whitehead, Fernandez Arrigoitia, 2014).

Leta 2010 je bil s strani vlade predstavljen, uveden pa leta 2013, novi davek za najemodajalce (v socialnih in zasebnih stanovanjih), v zameno pa so ti lahko ustvarili svoj sistem povečevanja najemnin, ki naj bi pomagal pri proračunu za stanovanjske dodatke. Cilj tega davka je dvig najemnine na stopnjo tržnih najemnin ter preusmeritev na stanovanjske dodatke (Scanlon, Whitehead, Fernandez Arrigoitia, 2014).

5.4.3 Dostopnost socialnih stanovanj

Socialna stanovanja na Nizozemskem so namenjena vsem, predvsem pa tistim, ki imajo težave pri iskanju primerne stanovanja. V to skupino spadajo starejši prebivalci, gospodinjstva z nižjimi dohodki, nezaposleni ter tujci. V približno 31 % socialnih stanovanj živijo gospodinjstva, ki niso nizozemskega porekla. Ta gospodinjstva predstavljajo predvsem prebivalci iz Turčije, Maroka, Surinama, Nizozemskega dela Karibov, ki živijo v socialnih stanovanjih, kot nemanjšinska gospodinjstva. Število prebivalcev, ki niso nizozemskega porekla in živijo v socialnih stanovanjih, se zmanjšuje, saj je delež priseljencev, ki imajo v lasti stanovanje podoben deležu avtohtonih prebivalcev, ki imajo v lasti stanovanje. Prebivalci, ki se prijavijo za socialno stanovanje, se zavedajo dejstva, da so vsi njihovi dohodki nadzorovani in preverjeni. Maksimalni dovoljeni letni dohodek v letu 2012 je bil 34.085,00 € in zajema skoraj 40 % vseh nizozemskih gospodinjstev. Do leta 1990 so se morali vsi zainteresirani registrirati pri lokalnih stanovanjskih uradih in kasneje pri uradih posameznih stanovanjskih zadrug. Kar pomeni, da so ljudje čakali tudi po več let, da so prišli na vrsto za pridobitev socialnega stanovanja. Čakalna doba se je samo še povečevala, in sicer na račun tistih, ki so se prijavili, čeprav trenutno ne potrebujejo socialnega stanovanja, vendar jih je skrbelo, da bi ga v prihodnosti potrebovali (Scanlon, Whitehead, Fernandez Arrigoitia, 2014).

V letu 1991 je bil uveden »choice-based letting« (CBL) – kar pomeni, da ljudje izbirajo stanovanje na podlagi sistema, ki temelji na izbiri najemne. Ljudje so lahko izbirali med vsemi stanovanji, ki so jim bila na voljo. Trenutno se pojavlja mešanica obeh sistemov, in sicer

najemnikova izbira in starejši sistem čakalnih dob (Scanlon, Whitehead, Fernandez Arrigoitia, 2014).

5.4.4 Posebni programi

- Stanovanjski dodatek

Gospodinjstva z nižjimi dohodki, tako v socialno najemnem sektorju kot v zasebno najemnem sektorju so upravičeni do stanovanjskega dodatka. Vendar pa je ta namenjen le gospodinjstvom, ki se srečujejo s težavami glede velikosti dohodka in ki so v najemu v stanovanju, za katerega mesečno plačujejo manj kot 664,66 €. Stanovanjski dodatek prejema kar 40 % vseh gospodinjstev v socialno najemnem sektorju, kar pomeni, da znašajo te dodatki približno 2,1 milijarde evrov na leto (Scanlon, Whitehead, Fernandez Arrigoitia, 2014).

5.4.5 Trenutna politika socialnih stanovanj

Trenutna velikost socialno najemnega trga na Nizozemskem ni veliko spremenjena glede na velikost trga izpred 20. let, vendar pa je delež socialnih najemnih stanovanj v primerjavi s celotnim trgom padel iz 39 % na 32 %. Tudi število stanovanjskih zadrug upada, kar je posledica predvsem medsebojnega združevanja zadrug, ki pa so se večinoma zgodile zaradi večje ekonomske učinkovitosti in obsega ekonomije. Posledica manjšega števila stanovanjskih zadrug se kaže v večjem deležu lastniških stanovanj (Scanlon, Whitehead, Fernandez Arrigoitia, 2014).

Preglednica 9: Struktura po tipih stanovanjske oskrbe na Nizozemskem, 1947 - 2010

(Scanlon, Whitehead, Fernandez Arrigoitia, 2014)

	1947	1956	1967	1975	1985	1993	2005	2010
Lastniška stanovanja [%]	28	30	33	39	43	48	53	59
Zasebno najemna st. [%]	61	46	31	20	14	11	10	9
Socialno najemna st. [%]	11	24	36	41	43	41	37	34

Tudi preglednica 9 potrjuje, da se delež lastniških stanovanj na Nizozemskem iz leta v leto povečuje. Delež socialnih stanovanj je zadnja leta padal, leta 2010 znaša 34 %, leta 1985 je znašal že 43 %. Največji padec v deležu stanovanj na Nizozemskem je viden v zasebnih najemnih stanovanjih, kjer je delež zasebnih najemnih stanovanj od leta 1947 do leta 2010 padel za kar 52 %.

Nizozemska ima poleg najvišjega deleža socialnih stanovanj tudi najvišji delež neporavnane stanovanjskega hipotekarnega dolga v primerjavi z BDP v Evropski uniji. Visoka stopnja zadolženosti je posledica predvsem ugodnih davčnih obravnav (Social Housing in Europe, 2016).

Nizozemska je država z največjim fondom socialnih stanovanj, saj delež socialnih stanovanj znaša kar 32 %. Visoka stopnja deleža najemnih stanovanj je posledica dovolj velikih zalog stanovanj ter reguliranih in nadzorovanih najemnin. Nizozemska velja za eno izmed redkih držav, kjer ponudba stanovanj zadošča povpraševanju. Poleg visokega deleža socialnih stanovanj so za državo značilna tudi izjemno kvalitetna stanovanja. Socialna stanovanja so zagotovljena s strani stanovanjskih zadrug, ki jih predstavljajo zasebne neprofitne organizacije, ki so neodvisne od države, ter v manjši meri s strani lokalnih skupnosti. Socialna stanovanja na Nizozemskem so namenjena tistim, ki si ne morejo sami zagotoviti ustreznega stanovanja.

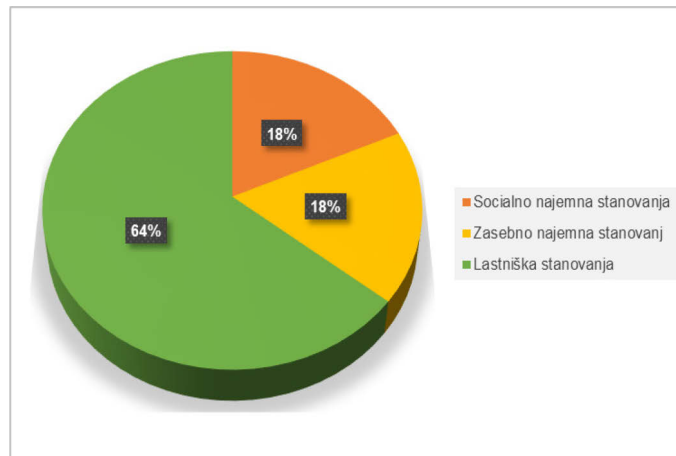
5.5 Velika Britanija

Velika Britanija je članica Evropske unije, ki velja za eno izmed vplivnejših in pomembnejših držav ne le v Evropi, temveč tudi v svetu. Gre za finančno, gospodarsko in politično velesilo, kjer so cene nepremičnin višje kot kjer koli drugje v Evropi, še posebej v Londonu (Social Housing in Europe, 2016). Država ima izrazito lastniško strukturo stanovanj, socialno najemna stanovanja pa so večinoma v lasti stanovanjskih združb. Posebnost v Veliki Britaniji so najemnine, ki jih najemniki plačujejo tedensko in ne mesečno, kot je značilno za večino držav.

Za Veliko Britanijo so značilni naslednji tipi stanovanjske oskrbe:

- zasebno najemna stanovanja,
- javno najemna stanovanja,
- nepridobitna/zadružna stanovanja in
- lastniška stanovanja.

Grafikon 10: Struktura po tipih stanovanjske oskrbe v Veliki Britaniji, 2016 (Social Housing in Europe, 2016)



Razlog za takšno strukturo stanovanj je predvsem v prodaji socialnih najemnih stanovanj njihovim najemnikom ter visokih najemninah, ki pa so posledica majhnega števila najemnih stanovanj ter nereguliranih in nenadzorovanih najemnin.

5.5.1 Zagotavljanje socialnih stanovanj

Leta 1979 je bilo 93 % socialnih najemnih stanovanj v lasti lokalnih oblasti in mest. Od leta 1988 so bila nova socialna stanovanja zgrajena s strani stanovanjskih združenj, predvsem s strani registriranih socialnih najemodajalcev. Stanovanjske združbe so neprofitne in neodvisne organizacije, katerih naloga je zagotavljanje stanovanj tistim, ki si sami ne morejo zagotoviti primernega stanovanja oziroma gospodinjstvom z nizkimi dohodki. Neprofitne organizacije so registrirane s strani regulativnega organa, in sicer Agencije za domove in skupnosti (Homes and Communities Agency). Lastništvo socialnih stanovanj je tako razdeljeno med 2.000 stanovanjskih združb in med približno 200 lokalnih oblasti. Značilnost lokalnih oblasti je omejeno število nepremičnin, ki ustreza njihovim finančnim zmožnostim. Velika večina stanovanjskih združb ima v lasti nepremičnine v eni ali dveh različnih regijah in le majhen delež stanovanjskih združb ima v lasti nepremičnine po celi državi. Od 2.000 stanovanjskih združb, je mogoče le 250 stanovanjskih združb, ki so tudi gradila stanovanja (Scanlon, Whitehead, Fernandez Arrigoitia, 2014).

Lokalne oblasti so s svojim najemnim sektorjem dosegle vrh leta 1979, in sicer s 5,5 milijona socialnih najemnih stanovanj ter s 31 % stanovanj na celotnem trgu. Teh 31 % stanovanj je predstavljalo 17,7 milijona stanovanj. Leta 2005 je lastniški sektor dosegel vrh s 15 milijoni stanovanj, kar predstavlja več kot 69 % celotnega stanovanjskega trga. Zasebno

najemništvo je štelo le 12,5 %, vendar je začelo hitro naraščati. Delež socialnih najemnih stanovanj se je zmanjšal za četrtno in je predstavljal le še 18 % stanovanjskega fonda. Zmanjšanje deleža socialnih stanovanj gre pripisati predvsem možnosti odkupa socialnih stanovanj. Od leta 1980 je bilo približno 2 milijona socialnih stanovanj prodanih najemnikom (Scanlon, Whitehead, Fernandez Arrigoitia, 2014).

Število najemnih stanovanj, ki so v lasti stanovanjskih združb, je v obdobju od 2002 do 2003 narastlo, in sicer od 40.000 do 160.000 stanovanj na leto, vendar pa se je ta delež močno zmanjšal. Manj kot 80 % najemnih stanovanj je namenjenih novim skupinam najemnikov, približno 12 % jih je namenjenih družinam brezdomcev (v Londonu je ta delež skoraj dvakrat večji). Število zakonsko določenih stanovanj za brezdomce je v obdobju od 2011 do 2012 padlo na 48.000, po tem ko je leta 2004 to število znašalo več kot 120.000. Veliko število brezdomcev je bilo prestavljenih v zasebni najemni sektor. Kot velik ekstrem, približno 53.000 brezdomcev, vključno s 77.000 otroci, je bilo leta 2012 prestavljenih v začasna bivališča. Velika težava brezdomstva se pojavlja predvsem v Londonu, kjer je približno vsako četrto gospodinjstvo označeno kot brezdomsko (Scanlon, Whitehead, Fernandez Arrigoitia, 2014).

5.5.2 Financiranje socialnih stanovanj

V Veliki Britaniji poznamo tri načine financiranja novih stanovanj ter z njimi povezanimi stroški razvoja zemljišč. Ti trije načini financiranja so: zaloge stanovanjskih združb, državne podpore ter zasebno financiranje z bančnimi posojili ali sredstvi pridobljenimi na trgu kapitala (Housing Europe, 2016). Tako kot v večini zahodnih držav je tudi v Veliki Britaniji financiranje urejeno predvsem s strani neprofitnih organizacij, in sicer z natančno določenimi objektivnimi cilji in z namenom zmanjševanja stanovanjskih problemov tistim, ki so nujno potrebni pomoči, tudi tistim, ki so živeli v nevarnih območjih, ter ženskam. Veliko število prostovoljnih donacij stanovanjskim zadrugam se financira 100 % iz zasebnega sektorja (Scanlon, Whitehead, Fernandez Arrigoitia, 2014).

Najemnine v socialnih stanovanjih so tradicionalno vezane na zgodovinsko višino najemnin. Finančni okvir, v okviru katerega so delovale stanovanjske zadruge, se je od leta 1988 močno spremenil, saj je bil ukinjen nadzor nad najemninami, tako v stanovanjskih zadrugah kot v zasebnem najemnem sektorju. V začetku leta 2000 se je vlada odločila spremeniti režim najemnin za celotni socialni sektor, tako da bi do leta 2012 bile vse individualne najemnine določene na podlagi formule, ki temelji na nominalnih plačah lokalnih delavcev, velikosti stanovanja in vrednosti nepremičnine. S tem bi bile najemnine prvič določene

koherentno za celotni sektor in ne bi bile kot v preteklosti vezane na financiranje gradnje. Vendar so najemnine v nekaterih pogledih še vedno vezane na oceno vrednosti na trgu. Najemniki v manjših stanovanjih plačajo občutno višje najemnine kot tisti v večjih stanovanjih ali s stanovanji v območjih z višjo ravniyo cen nepremičnin, saj so le ti obvarovani pred pritiskom trga. Režim najemnin se je zopet spremenil leta 2012, ko je koalicijska vlada oblikovala politiko dosegljivih najemnin. Pod tem režimom so morali najemodajalci socialnih stanovanj določiti najemnine na podlagi novozgrajenih ali prenovljenih stanovanj v vrednosti do 80 % tržnih najemnin. Najemnine v Londonu so od 20 % do 25 % višje kot povprečne najemnine v državi in v primerjavi z najemninami v lastniškem sektorju za več kot 60 % (Scanlon, Whitehead, Fernandez Arrigoitia, 2014).

Preglednica 10: Število socialnih najemnih stanovanj v Veliki Britaniji, 2011 - 2016

(Affordable Housing Supply, 2017)

	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016
Novogradnja	34.920	16.870	10.220	8.450	5.820
Pridobitve (iz npr. zasebnih najemnih stanovanj)	2.130	690	610	860	690
Nepoznano	640	60	90	250	50

Glede na podatke iz preglednice 10 lahko vidimo, da število socialnih najemnih stanovanj z leti upada, tako novogradenj kot tudi preostalih najemnih stanovanj. Močan padec je viden v obdobju od 2011 do 2012 in v obdobju od 2012 do 2013, saj se je takrat število socialnih najemnih stanovanj zmanjšalo za več kot polovico.

5.5.3 Dostopnost socialnih stanovanj

V socialnem sektorju prevladujejo mlajši in starejši, samohranilci/samohranilke, upokojenci ter ekonomsko neaktivni prebivalci. To je posledica sistema »pravice do nakupa« (Right to buy), ki je omogočila ekonomsko aktivnim gospodinjstvom pravico do nakupa lastnega stanovanja, še predvsem sistema, ki poudarja brezdomstvo. V obdobju od 2011 do 2012 je 9,6 % socialnih najemnikov bilo brezposelnih, v primerjavi s 3,4 % brezposelnih izmed vseh gospodinjstev. V obdobju od 2011 do 2012 v kar 61 % socialnega sektorja ni bilo niti ene zaposlene osebe. Pomembno je tudi dejstvo, da več kot 40 % socialnih najemnih gospodinjstev vključuje člana z resnimi zdravstvenimi težavami ali invalidnostjo. Približno 15 % vseh gospodinjstev v Veliki Britaniji ima zavedeno vsaj eno osebo iz manjšinske etnične skupine, v socialnem sektorju ta delež znaša 17,5 %. V etničnih skupinah prevladujejo gospodinjstva iz Karibov, Pakistana ter delno iz Indije in Kitajske. Značilnost najemnikov socialnih stanovanj je tudi občutno večja revščina kot pri zasebnih najemnikih ali lastnikih

stanovanj. Mediana prihodka najemnikov v socialnih stanovanjih znaša približno 60 % državnega povprečja. Pri prvih dveh tretjinah socialnih najemnih gospodinjstev bruto prihodek znaša manj kot £300 na teden. Ta številka je odraz velikega števila starejših ter predvsem v njihovih veliko nižjih plačah. V splošnem so najemniki v socialnih stanovanjih zadovoljni s stanovanji, vendar imajo socialno najemna stanovanja kljub temu velik delež nezadovoljnih, in sicer kar 20 % najemnikov. Ta delež pa predstavljajo predvsem mladi (Scanlon, Whitehead, Fernandez Arrigoitia, 2014).

5.5.4 Posebni programi

- Subvencije

Pomoč pri najemninah je bila na voljo vsem pomoči potrebnim že od leta 1970 in ima enako strukturo že od leta 1988. Namenjena je najemnikom z nižjimi dohodki. Najemniki socialnih stanovanj dobivajo pomoč v vrednosti 100 % najemnine skupaj z vrednostjo upravičenih stroškov za storitve povezane s stanovanjem. Višina pomoči je odvisna od dohodkov najemnikov ter okoliščin, v katerih se znajdejo gospodinjstva. Od sredine leta 1990 se je pomoč za socialne najemnike podvojila, in sicer v količini finančnih sredstev (Scanlon, Whitehead, Fernandez Arrigoitia, 2014).

- »Help to Buy: ISA« - Pomoč pri nakupu: ISA

Help to Buy: ISA, predstavlja pomoč s strani vlade vsem tistim, ki varčujejo za nakup prvega stanovanja. Gre za namensko varčevanje, ki se začne z odprtjem varčevalnega računa na eni izmed bank, gradbenih zadrug ali kreditnih zadrug. Namenjeno je vsem tistim, ki prvič kupujejo nepremičnino. Če si partnerja želita kupiti nepremičnino, lahko dobita na primer dodatek s strani vlade do £6.000. Minimalni vladni dodatek je £400, kar pomeni, da mora biti na varčevalnem računu najmanj £1.600 preden se zahteva izplačilo vladnega dodatka. Maksimalni vladni dodatek, ki ga vlada ponuja je £3.000. To pomeni, da mora biti na varčevalnem računu £12.000. Ko se bliža nakup prve nepremičnine, morajo kupci svoje prve nepremičnine zaprositi referenta za dodatek s strani vlade. Ko prejmejo dodatek, se ta doda k končni vsoti denarja, namenjeni za nakup nepremičnine. Vladni dodatek mora biti vključen v končno plačilo nakupa nepremičnine in ne sme biti uporabljen kot polog za varščino ali za plačilo nepremičninskega posrednika. Upravičenci do vladnega dodatka so: starejši nad 16 let, z veljavno številko zdravstvenega zavarovanja, prebivalci Velike Britanije, prvič kupujejo nepremičnino in pri tem nimajo v lasti nobene druge nepremičnine ter ne prejema nobenega drugega vladnega dodatka ISA v istem letu. Prebivalci lahko pridobijo vladni dodatek, če nepremičnina, ki jo kupujejo, izpolnjuje naslednje kriterije: nahajati se mora v Veliki Britaniji, kupnina za nakup nepremičnine mora znašati do £250.000, predstavljati mora

prvo nepremičnino, ki jo bo imel kupec v lasti, nahajati se mora v kraju, kjer bo kupec živel ter kupljena mora biti s hipoteko (Help to Buy, 2017).

- **»Help to Buy: Shared Ownership« - Pomoč pri nakupu: Deljeno lastništvo**

Prebivalcem, ki niso kreditno sposobni, vlada ponuja pomoč pri nakupu, in sicer tako imenovano deljeno lastništvo. Deljeno lastništvo pomeni priložnost nakupa nepremičnine v deležu (od 25 % do 75 % vrednosti nepremičnine) ter plačevanje najemnine za preostali delež. V kasnejšem obdobju, ko so finančno sposobni, imajo kupci možnost odkupa tudi preostalega deleža. Deljeno lastništvo predstavlja zakup nepremičnine. Upravičenci do deljenega lastništva so (Help to Buy, 2017):

- gospodinjstva, ki zaslužijo maksimalno £80.000 letno (izven Londona) ter gospodinjstva, ki zaslužijo maksimalno £90.000 (v Londonu),
- kupci, ki prvič kupujejo nepremičnino ali so imeli v preteklosti že v lasti nepremičnino, vendar si trenutno ne morejo privoščiti nakupa ali trenutni najemodajalci želijo, da se izselijo iz nepremičnine.

Vlada ponuja pomoč pri nakupu nepremičnine, ki je na voljo kot deljeno lastništvo (HOLD), tudi invalidnim osebam. Invalidne osebe se lahko prijavijo za deljeno lastništvo HOLD, če preostale nepremičnine v drugih programih niso primerne za invalidne osebe (primer: nujno potrebna nepremičnina v pritličju). Vlada ponuja pomoč pri deljenem lastništvu tudi vsem starejšim nad 55 let, in sicer tako imenovano deljeno lastništvo starejših ljudi. Deluje na enakem principu kot deljeno lastništvo, vendar z možnostjo nakupa v deležu do 75 % vrednosti nepremičnine ter plačevanju najemnine za preostali delež. Vsi upravičenci, ki kupujejo stanovanje preko deljenega lastništva, lahko kupijo novogradnjo ali starejšo nepremičnino v okviru programa nadaljnje prodaje s strani stanovanjskih zadrug. Za nakup morajo prebivalci vzeti hipoteko ali jo plačati s prihranki. Pri deljenem lastništvu ni določena nobena prioriteta skupina, izjema je vojaško osebje (Help to Buy, 2017).

5.5.5 Trenutna politika socialnih stanovanj

Vlada je v obdobju od 2012 do 2015 namenila subvencije za gradnjo novih stanovanj, in sicer za izgradnjo 170.000 stanovanj. Velika večina teh stanovanj naj bi imela ugodne najemnine, kar pomeni, da naj bi znašale 80 % tržne najemnine. Vendar je znano, da bodo prihranki stanovanjskih združb kmalu pošli, čeprav lahko vlade vedno dvignejo najemnine in se srečajo s še večjimi tveganji znižanja koristi povezanih z dohodki. V zadnjih 20 letih je bila gradnja usmerjena predvsem v izgradnjo dvosobnih stanovanj. Težavo v Veliki Britaniji predstavljajo tudi nekvalitetna stanovanja, saj leta 2010 kar 8 % socialnih stanovanj ni dosegalo standarda kvalitetnih stanovanj, in sicer na področju ogrevanja, zaščite pred

vremenskimi vplivi ter kakovosti objektov. Razlog je predvsem v slabi izolaciji objektov in s tem tudi izgubi energije. Druga težava v socialnem sektorju je tudi prenaseljenost. Z upoštevanjem cen z iz leta 2011 naj bi bilo kar 15 % socialnih najemnih stanovanj prenaseljenih, za razliko prenaseljenosti v lastniških stanovanjih, ki znaša 3 % (Scanlon, Whitehead, Fernandez Arrigoitia, 2014).

Velika sprememba v stanovanjski politiki se je zgodila z uvedbo vmesnih stanovanj. Ta politika želi pomagati tistim, ki si ne morejo privoščiti nakupa lastnega stanovanja z zagotavljanjem nizkih subvencij in dostopom do financiranja, zlasti z izmenjavo kapitala. Ena od možnosti v srednjeročnem obdobju je, da bi bilo potrebno na socialna stanovanja zopet gledati kot na stroškovno učinkovit način zagotavljanja ustreznega stanovanja za vse, tako z novimi stavbami kot z nizkimi najemninami (Scanlon, Whitehead, Fernandez Arrigoitia, 2014).

Za Veliko Britanijo so značilna socialna stanovanja, ki so v lasti stanovanjskih združb (neprofitne organizacije) ter delno v lasti lokalnih skupnosti. Socialna stanovanja so namenjena mladim, starejšim, samohranilkam/samohranilcem in ekonomsko neaktivnim prebivalcem. Delež socialnih stanovanj znaša kar 18 %, kljub temu da v državi prevladujejo lastniška stanovanja, ki so posledica prodaje socialnih najemnih stanovanj njihovim najemnikom, visokih in reguliranih najemnin. Država poleg socialnih stanovanj pomaga svojim prebivalcem tudi s subvencijami, ki so namenjene gospodinjstvom z nižjimi dohodki, ter nudi pomoč pri nakupu prvega stanovanja. Veliko težavo Velike Britanije predstavljajo tudi nekvalitetna stanovanja in prenaseljenost. Za državo je značilno, da so cene stanovanj višje kot kjer koli drugje v Evropi, kar ima za posledico veliko število revnega prebivalstva. Kljub visokemu deležu socialnih stanovanj in novim subvencijam s strani države za izgradnjo novih stanovanj, se delež le teh iz leta v leto zmanjšuje, poleg tega se prihranki stanovanjskih zadrug vse manjši in počasi pojenjajo.

6 PRIMERJAVA SOCIALNIH STANOVANJ V OBRAVNAVANIH EVROPSKIH DRŽAVAH

V tem poglavju smo izvedli primerjavo različnih sistemov socialnih stanovanj na Poljskem, v Romuniji, Srbiji, Španiji, Avstriji, Nemčiji, na Nizozemskem in v Veliki Britaniji. Predstavljene so razlike med zagotavljanjem in financiranjem socialnih stanovanj, dostopnostjo socialnih stanovanj, velikostjo trga socialnih stanovanj, razlike glede najemnin v socialnih stanovanjih ter razlike v tipu stanovanjske oskrbe v obravnavanih državah.

Kljub temu, da imajo obravnavane države v tranziciji in preostale obravnavane države v Evropi nekatere skupne značilnosti glede socialnih stanovanj (dosegljivost stanovanj, oblike pomoči v primeru socialnih stanovanj in podobno), so še vedno vidne velike razlike med obravnavanimi državami, in sicer je vidna razlika predvsem v številu in kvaliteti socialnih stanovanj. Za države v tranziciji je značilen velik primanjkljaj socialnih stanovanj, poleg tega so prebivalci držav v tranziciji velikokrat prisiljeni v življenje v neprimernih stanovanjih, in sicer v stanovanjih, ki so prenaseljena in nekvalitetna (konstrukcijsko nevarni objekti, stanovanja brez tekoče vode, sanitarij, centralnega ogrevanja in podobno). Vendar tudi med razvitejšimi in bogatejšimi državami v Evropi najdemo primer, za katerega sta značilna prenaseljenost in nekvalitetna stanovanja. Tak primer sta Španija in Velika Britanija. Na drugi strani pa imamo Avstrijo in Nizozemsko, ki slovita ne samo po enem izmed največjih stanovanjskih trgov, temveč tudi po zelo kvalitetnih stanovanjih.

Preglednica 11: Velikost celotnega stanovanjskega fonda v obravnavanih državah, 2004 - 2011 (The Housing Europe Review, 2012)

	Leto	Število stanovanj
Slovenija	2004	798.000
Poljska	2009	133.020.000
Romunija	2009	8.329.000
Srbija	/	/
Španija	2009	251.290.000
Avstrija	/	/
Nemčija	2011	39.268.000
Nizozemska	2009	71.070.000
Velika Britanija	2009	27.108.000

Iz preglednice 11 lahko vidimo, da ima Španija največji stanovanjski fond, in sicer je leta 2009 stanovanjski fond v Španiji štel 251.290.000 stanovanj. Po številu stanovanj Španiji sledita Poljska (133.020.000 stanovanj) in Nizozemska (71.070.000 stanovanj). Glede na zgornje podatke bi bilo pričakovati, da določene obravnavane države, predvsem Španija, Poljska in Nizozemska, ne bi smele imeti težav na stanovanjskem področju ali področju

socialnih stanovanj, pa vendar preglednica 11 prikazuje le število stanovanj in ne tudi števila gospodinjstev in s tem števila prebivalcev z neurejenim stanovanjskim problemom.

Preglednica 12: Fond socialnih stanovanj v obravnavanih državah (The Housing Europe Review, 2012)

	Delež socialnih stanovanj [%] glede na celoten stanovanjski fond	Delež socialnih stanovanj [%] glede na fond najemnih stanovanj	Število socialnih stanovanj na 1000 prebivalcev
Slovenija	6	/	/
Poljska	10	64	34,9
Romunija	2,3	/	8,9
Srbija	/	/	/
Španija	2	15	10,9
Avstrija	23	56	100
Nemčija	4,6	7,8	22,6
Nizozemska	32	75	138
Velika Britanija	18	54	80

Po številu socialnih stanovanj vsekakor izstopa Nizozemska, ki je s svojim 32 % deležem visoko pred ostalimi državami, sledita ji Avstrija z 23 % deležem in Velika Britanija z 18 % deležem. Za države v tranziciji je značilen nizek delež socialnih stanovanj, med njimi izstopa le Poljska 10 % deležem socialnih stanovanj. Presenetljivo je, da imata Nemčija in Španija izrazito nizek delež socialnih stanovanj. Španija ima izmed vseh obravnavanih držav tudi najnižji delež socialnih stanovanj (2 %). Razlog gre prepisati dejstvu, da v državi ni razvitega sistema socialnih stanovanj, ki je značilen za preostale Evropske države ter zgodovinski podpori za nakup stanovanj.

Trenutno največja težava na področju socialnih stanovanj v obravnavanih državah predstavlja premajhna ponudba, ki ne more zadostiti povpraševanju. Dodatno to težavo povečujejo še priseljenci, ki jih je iz leta v leto več in ki v večini primerov spadajo med prebivalce, ki so nujno potrebni socialne pomoči.

V Evropi poznamo več organizacij, ki spodbujajo pravice vseh prebivalcev, ne glede na njihov status, do primernega stanovanja. Med njimi sta CECODHAS - The European Liaison Committee for Social Housing ter Housing Europe - European Federation of Public, Cooperative and Social Housing. Organizacija CECODHAS - The European Liaison Committee for Social Housing oziroma Evropska organizacija za spodbujanje pravic do primernega stanovanja, ki naj bi bil namenjen vsakomur, je bila ustanovljena leta 1988.

CECODHAS predstavlja 46 regionalnih in nacionalnih organizacij, ki skupaj tvorijo več kot 39.000 javnih, zadruških in prostovoljnih socialnih stanovanjskih podjetij v 19 državah v Evropi. CECODHAS organizacija ima v lasti več kot 21 milijonov stanovanj v Evropski uniji. Cilji te organizacije so spodbujanje in širjenje evropskega in socialnega modela, spodbujanje trajnostnega razvoja mest, varovanje temeljnih pravic ter boj za primerna socialna stanovanja, ki so dostopna vsem (Housing Executive, 2017). Tudi organizacija Housing Europe - European Federation of Public, Cooperative and Social Housing, ki predstavlja Evropsko zvezo javnih, zadruških in socialnih stanovanj, je bila ustanovljena leta 1988. Housing Europe predstavlja 44 nacionalnih in regionalnih organizacij, ki skupaj predstavljajo približno 43.000 javnih in socialnih organizacij, ki zagotavljajo stanovanja v 23 državah. Skupaj upravljajo z več kot 26 milijonov stanovanj, kar predstavlja približno 11 % delež stanovanjskega trga v Evropi. Njihov glavni cilj je omogočiti dostop do cenovno dostopnih in primernih stanovanj vsem prebivalcem (Social Housing in Europe, 2016).

- Zagotavljanje socialnih stanovanj

Socialna stanovanja v obravnavanih državah so v večji meri v rokah javne uprave oziroma lokalnih skupnosti ali neprofitnih stanovanjskih organizacij (stanovanjskih zadrug in združb). Lokalne skupnosti in neprofitne stanovanjske organizacije (stanovanjske zadruge in združbe) so tako večinoma odgovorne za zagotavljanje socialnih stanovanj v obravnavanih državah. Ne napisano pravilo obstaja, da je v obravnavanih tranzicijskih državah za socialna stanovanja odgovorna javna uprava oziroma lokalne skupnosti, v ostalih obravnavanih državah pa večinoma neprofitne stanovanjske organizacije (stanovanjske zadruge in združbe). Vendar tudi znotraj teh držav najdemo izjeme. Poljska je tipična predstavnica tranzicijske države, v kateri je odgovornost zagotavljanja socialnih stanovanj vedno manj v rokah lokalnih skupnosti in vedno več v rokah neprofitnih socialno stanovanjskih organizacij (stanovanjske združbe). Španija in Nemčija sta na primer predstavnici ostalih obravnavanih držav v Evropi, v katerih je odgovornost zagotavljanja socialnih stanovanj v rokah lokalnih vlad, lokalnih skupnosti, stanovanjskih organizacij lokalnih skupnosti in podobno. Kljub temu da imajo v preostalih obravnavanih državah v Evropi odgovornost za zagotavljanje socialnih stanovanj večinoma neprofitne stanovanjske organizacije (stanovanjske zadruge in združbe), določeno vlogo pri zagotavljanju socialnih stanovanj še vedno igrajo tudi lokalne skupnosti in država.

- Financiranje socialnih stanovanj

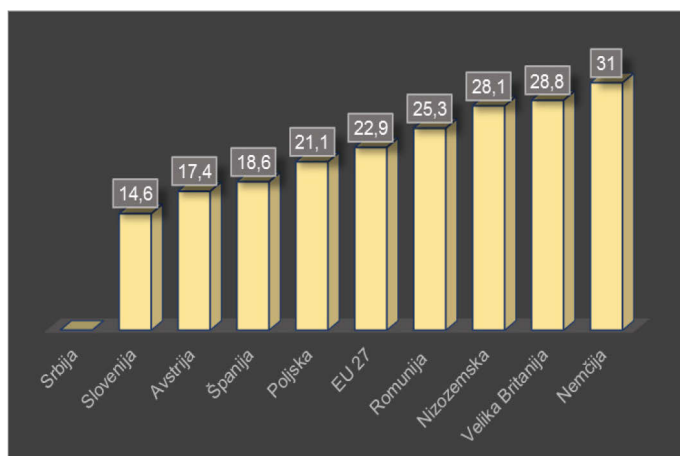
Finančna sredstva za zagotavljanje socialnih stanovanj prihajajo iz različnih strani, in sicer iz strani države, regij/dežel, lokalnih skupnosti, bank, javnih in zasebnih podjetij ter neprofitnih stanovanjskih organizacij (stanovanjske zadruge in združbe). Finančna sredstva za socialna

stanovanja se pridobivajo preko posojil bank ali zasebnih posojil, lokalnega proračuna, denarnega fonda stanovanjskih organizacij in v nekaterih primerih tudi kot prispevek najemnikov. Pojavljajo se tudi druge oblike financiranja socialnih stanovanj, kot na primer dodeljevanje zemljišč lokalnih skupnosti za gradnjo socialnih stanovanj. V večini obravnavanih držav je država odgovorna za financiranje socialnih stanovanj, vendar se tudi tukaj pojavljajo izjeme, saj sta Nizozemska in Velika Britanija izraziti državi, kjer večina finančnih sredstev za zagotavljanje socialnih stanovanj prihaja iz strani stanovanjskih zadrug in združb in ne iz strani države. Tudi v Avstriji je skoraj tretjina nove gradnje financirana s strani neprofitnih ali delno profitnih stanovanjskih organizacij (stanovanjske združbe).

- Dostopnost socialnih stanovanj

Večjih razlike glede dostopnosti do socialnih stanovanj med obravnavanimi državami ni, saj ne glede na to ali države spadajo med bolj razvite v svetu in Evropi ali med države v tranziciji, vse imajo skupno eno, in sicer to, da so socialna stanovanja namenjena predvsem najranljivejšim skupinam prebivalcev. V to skupino spadajo gospodinjstva z nižjimi dohodki, mladi, starejši, samohranilci/samohranilke, družine z večjim številom otrok, invalidne osebe ter priseljenci. Za prebivalce, ki so nujno potrebni socialne pomoči, je značilno, da si ne morejo privoščiti stanovanja po tržni najemnini. Zato so nujno potrebni pomoči s strani države ali zasebnih stanovanjskih organizacij, ki jim pomagajo s socialno najemnimi stanovanji, stanovanjskimi subvencijami, pomočjo pri prvem nakupu, pridobivanju stanovanj za mlade in podobno. Za te skupine prebivalce sta višina najemnine in stanje nepremičnine najpomembnejša dejavnika, saj je od njih odvisna tudi višina porabljenega mesečnega dohodka. Velikokrat država prebivalcem, ki so nujno potrebni socialne pomoči, ne more pomagati, zato se le ti velikokrat primorani v življenje v neprimernih stanovanjih.

Grafikon 11: Delež stanovanjskih stroškov glede na dohodek prebivalcev v obravnavanih državah, 2009 (The Housing Europe Review, 2012)



Iz grafikona 11 lahko vidimo, da največji delež mesečnega dohodka za stanovanje porabijo prebivalci Nemčije (31 %), Velike Britanije (28,8 %), Nizozemske (28,1 %) in Romunije (25,3 %). Njihov delež je tudi višji od evropskega povprečja, ki znaša 22,9 % mesečnega dohodka prebivalca. Najmanjši delež mesečnega dohodka namenjenega za stanovanje porabijo prebivalci Slovenije (14,6 %), Avstrije (17,4 %) in Španije (18,6 %).

- Tipi stanovanjske oskrbe

Za obravnavane države so značilni naslednji tipi stanovanjske oskrbe:

- zasebno najemna stanovanja,
- javna/socialno najemna stanovanja,
- združna stanovanja in
- lastniška stanovanja.

Prevladujejo lastniška stanovanja (posledica privatizacije stanovanj), število le teh se iz leta v leto povečuje, in sicer na račun staranja prebivalcev ter vse večjega političnega spodbujanja prebivalcev k lastništvu stanovanj. Po podatkih Eurostata je bilo leta 2013 70 % stanovanj znotraj držav Evropske unije lastniških, preostalih 30 % pa so predstavljala najemna stanovanja. Najvišji delež je imela Romunija, kjer je bil delež lastniških stanovanj leta 2015 znašal kar 96,5 %, ter najnižji delež v Nemčiji, kjer je leta 2015 delež znašal 51,8 % (v preteklosti je bil delež najemnih stanovanj višji od lastniškega). Države si glede na lastniški delež sledijo v naslednjem vrstnem redu: Romunija, Poljska, Srbija, Španija, Slovenija, Nizozemska, Velika Britanija, Avstrija in Nemčija.

- Najemna socialna stanovanja

Preglednica 13: Najemnine v socialnih najemnih stanovanjih v obravnavanih državah (The Housing Europe Review, 2012)

	Najemnine vezane na dohodek gospodinjstva	Najemnine vezane na stroške	Najemnine vezane na vrednost nepremičnine	Fiksne najemnine
Slovenija			x	
Poljska		x		
Romunija	x			x
Srbija				
Španija				
Avstrija		x		
Nemčija	x			x
Nizozemska	x		x	
Velika Britanija			x	

Iz preglednice 13 lahko vidimo, da so najemnine v socialnih najemnih stanovanjih v obravnavanih državah vezane na dohodek gospodinjstva, stanovanjske stroške ali na vrednost nepremičnine oziroma stanovanja. V Sloveniji in Veliki Britaniji so najemnine vezane le na vrednost nepremičnine oziroma stanovanja, na Poljskem in v Avstriji so najemnine vezane le na stroške stanovanja. V Veliki Britaniji so najemnine vezane tudi na lokalni dohodek prebivalcev. V Romuniji in v Nemčiji so v nekaterih socialnih stanovanjih najemnine vezane na dohodek gospodinjstva, v nekaterih socialnih stanovanjih pa so fiksne najemnine. Na Nizozemskem so najemnine v nekaterih socialnih najemnih stanovanjih vezane na dohodek gospodinjstva ter v drugih na vrednost nepremičnine oziroma stanovanja.

- **Prenaseljenost ter neustrezno bivalno okolje**

Po podatkih spletnega portala Eurostat je leta 2013 kar 69 % ljudi s posebnimi potrebami starejših nad 16 let v članicah Evropske unije imelo lastno stanovanje. Preostalih 31 % ljudi s posebnimi potrebami je živel v najemnih stanovanjih, in sicer 19 % v najemnih stanovanjih z tržnimi najemninami ter 12 % v najemnih stanovanjih z nižjimi najemninami ali brez najemnin. Iz podatkov Eurostat je razvidno, da večina ljudi s posebnimi potrebami živi v nekvalitetnih stanovanjih (pomanjkanje svetlobe, slabi konstrukcijski sistemi, brez sanitarij in podobno). Pozitivna značilnost ljudi s posebnimi potrebami pa je, da se te v manjši meri srečujejo s pojmom prenaseljenosti (Young people - Housing conditions, 2016).

Po podatkih Eurostata je leta 2014 7,8 % mladih živel v neprimernih stanovanjih. Ko se ljudje srečujejo s pomanjkanjem dnevne svetlobe, živijo v stanovanjih brez sanitarij, v objektih z neustreznimi konstrukcijskimi elementi ali živijo v prenaseljenih stanovanjih, pravimo, da se ljudje srečujejo z življenjem v neprimernih stanovanjih. Največji delež mladih, ki živijo v neprimernih stanovanjih je v Romuniji, sledijo ji Srbija, Poljska, Slovenija, Avstrija, Velika Britanija, Nemčija, Španija in Nizozemska. Vse države v tranziciji, imajo tudi večji delež mladih, ki živijo v neprimernih stanovanjih, kot je evropsko povprečje. Leta 2014 je kar 25,7 % mladih živel v prenaseljenih stanovanjih. Za prenaseljeno stanovanje se šteje vsako stanovanje, ki ne more zagotoviti (Young people - Housing conditions, 2016):

- ene sobe na gospodinjstvo,
- ene sobe na par v gospodinjstvu,
- ene sobe za osebo starejšo nad 18 let,
- ene sobe za dve osebi istega spola, starih od 12 do 17 let,
- ene sobe za dve osebi od 12 do 17 let,
- ene sobe za dva otoka mlajša od 12 let.

Največji delež mladih, ki živijo v prenaseljenih stanovanjih, je v Romuniji, sledijo ji Srbija, Poljska, Avstrija, Slovenija, Velika Britanija, Nemčija, Nizozemska in Španija. V Romuniji, Srbiji in na Poljskem je delež mladih, ki živijo v prenaseljenih stanovanjih, višji od evropskega povprečja. Leta 2014 je kar 13,6 % mladih živel v gospodinjstvu, ki je porabilo minimalno 40 % dohodkov za stanovanjske stroške. Težava mladih je tudi, da so glede na njihov finančni položaj in visoke cene nepremičnin oziroma stanovanj ti primorani dalj časa živeti pri starših. Po podatkih Eurostata je delež mladih znotraj Evropske unije med 16 letom in 29 letom starosti, ki živijo pri starših, leta 2014 znašal 66,2 % (Young people - Housing conditions, 2016).

- Trenutna stanovanjska politika

Kljub temu da države vsaka na svoj način poizkušajo poiskati način, kako v čim večji meri pomagati prebivalcem v primeru socialnih stanovanj, je te pomoči še vedno premalo, saj število potrebnih pomoči presega ponudbo. Države pomagajo svojim prebivalcem s socialno najemnimi stanovanji, stanovanjskimi dodatki, stanovanji za mlade, občasnimi najemi, zaščitenimi stanovanji, programi za reševanje težav beguncev, subvencijami in številnimi ugodnostmi pri nakupu prvega stanovanja, ugodnimi kreditnimi pogoji pri nakupu stanovanja in podobno.

Premajhna pomoč s strani države se kaže predvsem v pomanjkanju števila socialnih stanovanj, ki pa vodi v prenaseljenost in slabo kvaliteto stanovanj ter velik delež revnih prebivalcev, ki je značilen predvsem za države v tranziciji. Veliko težavo predstavljajo tudi stanovanjski dodatki, ki v večini primerov pokrivajo razliko med socialnimi in tržnimi najemnini. Vendar so ti dodatki iz leta v leto manjši, predvsem na račun vedno večjega števila ljudi ter nekontroliranih dohodkov ljudi, cene nepremičnin oziroma stanovanj pa so iz leta v leto višje.

Glede na primerjalne analize med obravnavanimi državami, ki so predstavljene v poglavju 6, lahko povzamemo naslednje značilnosti:

- Zagotavljanje socialnih stanovanj v obravnavanih državah je v večji meri v rokah javne uprave oziroma lokalnih skupnosti ali neprofitnih stanovanjskih organizacij (stanovanjskih zadrug in združb).
- Financiranje socialnih stanovanj v obravnavanih državah je odgovornost države, regij/dežel, lokalnih skupnosti, bank, javnih in zasebnih podjetij ter neprofitnih stanovanjskih organizacij (stanovanjskih zadrug in združb).
- Socialna stanovanja so v vseh obravnavanih državah namenjena predvsem najranljivejšim skupinam prebivalcev. V to skupino spadajo gospodinjstva z nižjimi

dohodki, mladi, starejši, samohranilci/samohranilke, družine z večjim številom otrok, invalidne osebe ter priseljenci.

- Delež socialnih stanovanj je glede na celotni stanovanjski fond največji na Nizozemskem (32 %) ter najmanjši v Španiji (2 %).
- V obravnavanih državah se pojavljajo naslednji tipi stanovanjske oskrbe: zasebno najemna stanovanja, javno/socialno najemna stanovanja, združna stanovanja in lastniška stanovanja. Prevladujejo lastniška stanovanja, ki se iz leta v leto povečujejo, in sicer na račun staranja prebivalcev ter spodbujanja prebivalcem k lastništvu stanovanj.
- Najemnine v socialnih najemnih stanovanjih obravnavanih držav so vezane na dohodek gospodinjstva, na stanovanjske stroške, na vrednost nepremičnine oziroma stanovanja ali so fiksne.
- Glavni problem vseh obravnavanih držav je vse večje število prebivalcev, ki so potrebni socialne pomoči (k temu dodatno pripomore vse večje število priseljencev) ter količina socialne pomoči, ki ni proporcionalno vezana na število prebivalcev, ki so potrebni socialne pomoči.

7 SOCIALNA STANOVANJA V SLOVENIJI

V naslednjem poglavju je podrobneje opisan sistem socialnih stanovanj v Sloveniji, in sicer kdo je odgovoren za zagotavljanje socialnih stanovanj, od kje prihajajo finančna sredstva za zagotavljanje socialnih stanovanj, kdo so upravičenci, posebni programi, ki pomagajo najranljivejšim skupinam prebivalcev pri reševanju stanovanjskega problema, trenutna politika socialnih stanovanj, primerjava sistema socialnih stanovanj z drugimi obravnavanimi državami v Evropi ter možne rešitve za izboljšanje sistema socialnih stanovanj v Sloveniji.

Glede na navedbe spletnega portala Housing Europe so v Sloveniji socialna stanovanja definirana kot neprofitna najemna stanovanja, ki so namenjena ljudem z nižjimi in srednje velikimi dohodki. Leta 1991 sta bila ustanovljena dva sistema socialnih stanovanj, in sicer socialna stanovanja, ki so omogočena s strani lokalnih skupnosti in so namenjena ljudem z najnižjimi dohodki ter neprofitna socialna stanovanja, ki so namenjena ljudem z nižjimi in srednje velikimi dohodki. Leta 1991 je bil z namenom zagotavljanje posojil, sodelovanja pri gradnji socialnih stanovanj ter sodelovanja v javno - zasebnih partnerstvih, ustanovljen Stanovanjski sklad RS (Social Housing in Europe, 2016).

Tako kot v preostalih državah v Evropi, ki so predmet obravnave, tudi v Sloveniji prevladujejo lastniška stanovanja (77 %). 9 % stanovanj v Sloveniji je namenjenih najemu, od tega je 6 % stanovanj v lasti lokalnih skupnosti in neprofitnih stanovanjskih organizacij, ki so označena kot socialno najemna stanovanja, 3 % stanovanj pa je namenjenih za zasebni najem (Social Housing in Europe, 2016).

Grafikon 12: Struktura po tipih stanovanjske oskrbe v Sloveniji, 2016 (Social Housing in Europe, 2016)



Za Slovenijo so značilni naslednji tipi stanovanjske oskrbe:

- zasebno najemna stanovanja,
- socialna/neprofitna stanovanja,
- lastniška stanovanja.

Glede na stanovanjski zakon, ki je trenutno v veljavi (Uradni list RS, št. 69/2003 z dne 16. 7. 2003) se v Sloveniji ne loči med socialnimi in neprofitnimi stanovanji.

7.1 Zagotavljanje socialnih stanovanj

V Sloveniji je zagotavljanje socialnih stanovanj odgovornost in naloga Stanovanjskega sklada RS, lokalnih skupnosti in njihovih lokalnih stanovanjskih skladov ter neprofitnih stanovanjskih organizacij. Socialna stanovanja se v Sloveniji pojavljajo kot neprofitna najemna stanovanja. Neprofitna najemna stanovanja so zakonsko določena preko Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/2003 z dne 16. 7. 2003), v Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/2004 z dne 13. 2. 2004) pa so navedeni pogoji in pravila o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem. Naloga lokalnih skupnosti ter njihovih javnih stanovanjskih skladov je analiza fonda neprofitnih najemnih stanovanj, gradnja neprofitnih najemnih stanovanj ter dodeljevanje neprofitnih najemnih stanovanj upravičencem.

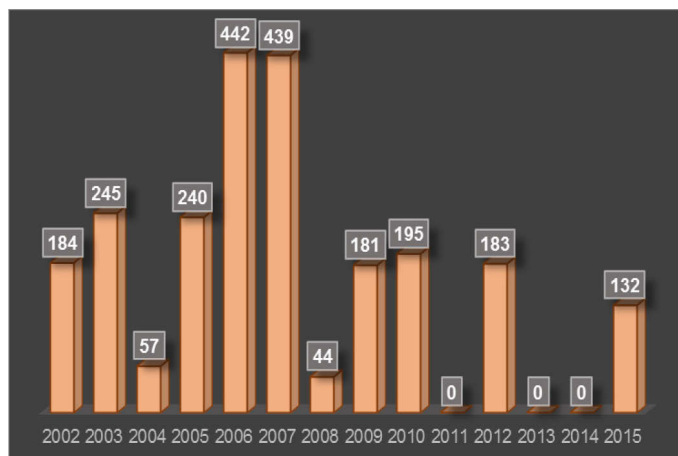
Stanovanjski sklad RS je javni nepremičninski in finančni sklad Republike Slovenije, ki je bil ustanovljen leta 1991 s strani Republike Slovenije, in sicer kot osrednja nacionalna ustanova za financiranje ter izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa. Glavna naloga Stanovanjskega sklada RS je, da kot državna institucija izpolnjuje zahteve prebivalcev na stanovanjskem področju, in sicer izvajanje stanovanjske politike in s tem zagotavljanje dovolj velikega števila primernih stanovanj ter na drugi strani poslovanje in prodaja lastnih nepremičnin (Stanovanjski sklad RS, 2017). Pomembnejši dosežki, ki jih je dosegal Stanovanjski sklad RS v zadnjih šestih letih (Stanovanjski sklad RS, 2017):

- leta 2011 je Stanovanjski sklad RS pričel z gradnjo soseske Brdo, pri kateri je bil velik poudarek na kakovostni gradnji stanovanj;
- leta 2011, natančneje januarja, je Stanovanjski sklad RS kot prva organizacija oziroma ustanova ponudila tržni najem javno najemnih stanovanj;
- leta 2015 je fond stanovanj v lasti Stanovanjskega sklada RS obsegal 2.963 neprofitnih najemnih stanovanj;
- leta 2015 je bila sprejeta Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015-2025, ki natančneje določa naloge Stanovanjskega sklada RS: povečanje števila

stanovanj oziroma javnega najemnega fonda stanovanj na račun povezovanja z lokalnimi skupnostmi ter sodelovanje sklada v javno - zasebnih partnerstvih.

Stanovanjski sklad RS trenutno vso svojo pozornost usmerja v gradnjo neprofitnih stanovanj oziroma dodeljevanje pomoči lokalnim skupnostim pri gradnji neprofitnih stanovanj, financiranje pri nakupu nepremičnin ter prodaji nepremičnin. Dodelitev neprofitnih stanovanj med upravičence sklad prepušča lokalnim skupnosti. Vse večjo pozornost pa Stanovanjski sklad usmerja tudi v gradnjo kakovostnejših in energetsko učinkovitejših stanovanj ter sofinancira gradnjo in pridobitev stanovanj za ostarele ter oskrbovanih stanovanj za starejše. Sklad v letu 2016 upravlja s 467 najemnimi stanovanji, ki se oddajajo za določeni ali nedoločeni čas, pri katerih so prednostni upravičenci mlade družine, družine z osnovnošolskim otrokom, družine in mladi. Za najemna stanovanja, ki so v lasti sklada je značilna stroškovna najemnina, ki je višja od neprofitne najemnine, vendar nižja od tržne najemnine. Zadnji projekt, ki ga je sklad zaključil je objekt Gorica v Velenju, ki šteje 132 novih neprofitnih stanovanj (65 novih stanovanj je v lasti Stanovanjskega sklada RS) (Stanovanjski sklad RS, 2017).

Grafikon 13: Število neprofitnih najemnih stanovanj v Sloveniji v obdobju od 2002 do 2015 pridobljenih s strani stanovanjskega sklada RS (Stanovanjski sklad RS, 2017)



Iz grafikona 13 je razvidno, da je bilo največ neprofitnih najemnih stanovanj, pridobljenih s strani sklada leta 2006 in 2007. Leta 2011, 2013, 2014 se fond neprofitnih najemnih stanovanj ni povečal, saj ni bilo pridobljenih novih neprofitnih najemnih stanovanj. Velikost fonda neprofitnih najemnih stanovanj se zopet povečuje, saj je bilo leta 2015 132 novih neprofitnih najemnih stanovanj.

V prihodnje si sklad prizadeva predvsem naslednje (Stanovanjski sklad RS, 2017):

- 500 novih najemnih stanovanj, ki bodo oddana za stroškovno najemnino;
- zagotavlja posojil lokalnim skupnostim, stanovanjskim organizacijam ter sodelovanje v javno - zasebnih partnerstvih;
- projekt izgradnje novih objektov (več kot 850 stanovanj) na zemljiščih, ki so v lasti sklada, prodaja stanovanj, finančne pomoč pri prvem nakupu;
- vzpostavitev najema nepremičnin z možnostjo odkupa v kasnejšem obdobju ter vzpostavitev Javne službe za najemniško posredovanje/upravljanje.

Eden izmed najpomembnejših ciljev stanovanjskega sklada RS je izgradnja takega števila javno najemnih stanovanj, da se zagotovi potrebe po stanovanjih za vse ciljne skupine za dolgoročni najem stanovanja. Po podatkih stanovanjskega sklada RS bo sklad do leta 2020 namenil 20.000.000 € lastnih sredstev za izgradnjo novih stanovanj v tistih lokalnih skupnosti, kjer se bo pojavila potreba po novih javno najemnih stanovanjih, in sicer bo sklad deloval kot soinvestitor pri novih projektih. Do leta 2020 bo sklad namenil 10.000.000 € lastnih sredstev kot posojila lokalnim skupnosti, lokalnim stanovanjskim skladom, neprofitnim organizacijam za nova javno najemna stanovanja (Stanovanjski sklad RS, 2017).

Preglednica 14: Število neprofitnih stanovanj po statističnih regijah v Sloveniji, 2012

(Stanovanjska problematika v Republiki Sloveniji. Spremljajoče gradivo k Nacionalnem stanovanjskem programu, 2015)

Statistična regija	Število neprofitnih stanovanj
Gorenjska	1.341
Goriška	702
Jugovzhodna Slovenija	377
Koroška	807
Notranjsko-Kraška	135
Obalno-Kraška	1.095
Osrednjeslovenska	4.004
Podravska	3.542
Pomurska	1.015
Savinjska	4.527
Spodnjeposavska	164
Zasavska	588
Skupaj	18.297

Iz preglednice 14 lahko vidimo, da je bilo leta 2012 18.297 neprofitnih stanovanj v Sloveniji. Od tega je bilo največ neprofitnih stanovanj v savinjski, osrednjeslovenski in podravski regiji. Najmanj neprofitnih stanovanj leta 2012 je bilo v spodnje posavski in notranjsko-kraški regiji. Gre za tipično razporeditev neprofitnih stanovanj, saj prevladujejo v večjih regijah, ki so gospodarsko in finančno močnejše od ostalih regij.

Leta 2015 je Državni zbor sprejel novi Nacionalni stanovanjski program (Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015-2025 (ReNSP15-25), Uradni list RS, št. 92/2015 z dne 4.12.2015) za reševanje težav, ki so povezane s stanovanjsko politiko. Država si v čim večji meri prizadeva zagotoviti prebivalcem primerna stanovanja, stanovanjsko enakopravnost, zmanjšanje revščine ter povečanje socialne varnosti prebivalcev, in sicer na račun dovolj velikega stanovanjskega fonda, dosegljivih in primernih stanovanj ter večjo mobilnostjo med prebivalci. Novi Nacionalni stanovanjski program si je zadal naslednje projekte in cilje na področju stanovanjske politike v obdobju od 2015 do 2025 (ReNSP15-25):

- povečanje trenutnega stanovanjskega sklada z uporabo nezasedenih stanovanj ter povečati varnost najemnikov in najemodajalcev s prenovo stanovanjske zakonodaje (država si prizadeva ustanovitev javne službe, ki bo upravljala z najemnimi stanovanji);
- povečati število dostopnejših stanovanj za najranljivejše skupine prebivalcev, in sicer s postopno uvedbo nove politike najemnin (vsako prodano najemno stanovanje je potrebno nadomestiti vsaj z enim javno najemnim stanovanjem), uvedba stroškovne najemnine ter uvedba stanovanjskega dodatka;
- izboljšanje položaja mladih, in sicer z izgradnjo stanovanjskih skupnosti za mlade, (najemna stanovanja, ki so namenjena za kasnejši odkup, čas najema: 5 let) ter deljeno lastništvo kot javno – zasebno partnerstvo (oseba pridobi pravico do stanovanja, vendar plačuje mesečno vsoto denarja javnemu skladu, kot nadomestilo za uporabo stanovanja);
- izboljšanje položaja starejših, in sicer z uvedbo dnevnih centrov za starejše, spodbujanje starejših za življenje v manjših skupnostih ter odkup stanovanja z doživljenjsko rento;
- uvedba namenskih stanovanj za najranljivejše skupine prebivalcev ter
- gradnja novih stanovanj, predvsem javno najemnih stanovanj, glede na povpraševanje oziroma potrebe lokacije (aktivna zemljiška politika: iz strani države bodo ponujena stavbna zemljišča za gradnjo novih stanovanj).

7.2 Financiranje socialnih stanovanj

Financiranje neprofitnih stanovanj v Sloveniji je v rokah lokalnih skupnosti ter njihovih lokalnih stanovanjskih skladov. Število neprofitnih stanovanj je tako odvisno od proračuna lokalnih skupnosti, pri tem pa lokalnim skupnosti pomaga Stanovanjski sklad RS kot javno - zasebni partner pri gradnji novih neprofitnih stanovanj. Ker je financiranje v večji meri

odvisno od proračuna lokalnih skupnosti, je velikost fonda neprofitnih stanovanj vezana predvsem na velikost lokalnih skupnosti.

Preglednica 15: Sredstva RS namenjena stanovanjski problematiki fizičnih oseb, 1999 - 2011 (Stanovanjska problematika v Republiki Sloveniji, Spremljajoče gradivo k Nacionalnem stanovanjskem programu, 2015)

Leto	Subvencije neprofitnih najemnin (€)	Subvencije tržnih najemnin (€)	Subvencije mladim družinam, ki same rešujejo stanovanjski problem (€)
1999	955.600	0	0
2000	1.001.502	0	0
2001	1.252.383	0	0
2002	1.619.638	0	0
2003	3.556.585	0	0
2004	5.053.937	0	0
2005	3.882.699	0	0
2006	4.854.398	0	107.360
2007	5.293.056	0	1.077.638
2008	5.363.160	0	2.162.226
2009	5.625.960	162.698	4.471.800
2010	6.527.880	402.496	7.246.272
2011	6.636.231	607.668	3.228.499

Iz preglednice 15 lahko vidimo, da se število sredstev namenjenih stanovanjski problematiki iz leta v leto povečuje. Tako se povečuje število subvencij neprofitnih najemnin in subvencij tržnih najemnin, ki jih je država začela namenjati fizičnim osebam od leta 2009. Pri subvencijah, ki so namenjene mladim družinam, je položaj zaskrbljujoč, saj se je število subvencij iz leta 2010 v letu 2011 zmanjšalo za več kot polovico. Mlade družine spadajo v najranljivejšo skupino prebivalcev, saj velikokrat same s težavo rešujejo stanovanjski problem in spadajo v skupino, ki je nujno potrebna socialne pomoči.

7.3 Dostopnost socialnih stanovanj

Socialna stanovanja v Sloveniji so namenjena vsem prebivalcem, ki se srečujejo s stanovanjskim ali socialnim problemom. Prednost imajo družine z otroci, gospodinjstva z nezaposlenimi člani, mladi, mlade družine, invalidne osebe ter prebivalci, katerih služba ali delo je pomembno za lokalno prebivalstvo (Social Housing in Europe, 2016).

Merila in zahteve, ki jih morajo prosilci izpolnjevati, da so upravičeni do neprofitnega stanovanja (splošni pogoji) so zapisani v 3. členu Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/2004 z dne 13. 2. 2004):

- »državljanstvo Republike Slovenije;
- stalno prebivališče v občini ali na območju delovanja javnega stanovanjskega sklada ali neprofitne stanovanjske organizacije, v kateri je zaprosil za pridobitev neprofitnega stanovanja;
- prosilec ali kdo izmed oseb, ki skupaj s prosilcem uporabljajo stanovanje (v nadaljnjem besedilu: gospodinjstvo), ne sme biti najemnik neprofitnega stanovanja, oddanega za nedoločen čas in z neprofitno najemnino ali lastnik ali solastnik drugega stanovanja ali stanovanjske stavbe, razen če je stanovanje ali stanovanjska stavba po zakonu oddana v najem za nedoločen čas, z neprofitno najemnino;
- prosilec ali kdo izmed članov gospodinjstva, ne sme biti lastnik drugega premoženja, ki presega 40 % vrednosti primerne stanovanja;
- mesečni dohodki prosilčevega gospodinjstva v letu dni pred razpisom za dodeljevanje neprofitnih stanovanj se morajo gibati v mejah, določenih v 5. členu Uradnega lista RS, št. 14/2004 z dne 13. 2. 2004«.

Preglednica 16: Zgornja meja dohodka gospodinjstva za upravičenost do neprofitnega stanovanja v Sloveniji (Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, 5. člen, Uradni list RS, št. 14/2004 z dne 13. 2. 2004)

Velikost gospodinjstva	Dohodek ne sme presegati naslednjih % od povprečne neto plače v državi
1-člansko	200 %
2-člansko	250 %
3-člansko	315 %
4-člansko	370 %
5-člansko	425 %
6-člansko	470 %

Poleg izpolnjevanja vseh zgoraj naštetih kriterijev, ki jih morajo izpolnjevati upravičenci, če si želijo pridobiti neprofitno stanovanje, obstajajo tudi prednostne skupine pri pridobitvi neprofitnega stanovanja (prednostne skupine morajo biti v vsakem razpisu za dodeljevanje neprofitnih stanovanj jasno določene). Po 6. členu Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem so prednostne skupine naslednje: »družine z večjim številom otrok ter družine, ki imajo manj zaposlenih, mladi, mlade družine, invalidne osebe, družine z invalidno osebo, državljani RS z daljšo delavno dobo, ki so brez stanovanja ali so najemniki, ženske, ženske z otroki, žrtve družinskega nasilja, osebe s statusom žrtve vojnega nasilja ter tisti

prebivalci, ki so pomembni za lokalno skupnost (glede njihovega poklica ali dejavnosti, ki jo opravljajo)«.

Pomembno pri pogodbah neprofitnih najemnih stanovanj je tudi to, da so te sklenjene za nedoločeni čas, ter da imajo najemodajalci pravico do preverjanja upravičenosti upravičencev do neprofitnih najemnih stanovanj na pet let. Če se ugotovi, da upravičenec ne izpolnjuje več vseh pogojev in meril za upravičenost do neprofitnega stanovanja, se lahko neprofitna najemnina spremeni v tržno najemnino (Stanovanjski zakon, 90. člen, Uradni list RS, št. 69/2003 z dne 16. 7. 2003).

7.4 Posebni programi

- Mladi

Med najranljivejše skupine prebivalcev, ki so potrebne socialne pomoči, spadajo predvsem mladi, saj je reševanje njihovega prvega stanovanjskega vprašanja velikokrat oteženo. Mladim lokalne skupnosti na različne načine ponujajo pomoč pri prvem stanovanjskem vprašanju, in sicer z oprostitvijo ali zmanjšanjem komunalnega prispevka, cenejšimi stavbnimi zemljišči ali kot pomoč pri odplačevanju stanovanjskega kredita. Pri tem si lokalne skupnosti s tem zagotovijo tudi obstanek mladih v manjših in bolj oddaljenih krajih. Stanovanjski sklad RS je dne 24. 3. 2017 objavil javni razpis za oddajo stanovanj (posamični najem, skupinski najem), na različnih lokacijah v Sloveniji, v najem mladim, starim med 18. in 29 letom, ki prvič rešujejo svoj stanovanjski problem. Prednost bodo imeli vsi tisti, ki so že zaposleni. Najem je časovno vezan, in sicer najdlje do 30. 9. 2018.

- Subvencioniranje najemnine

Posebna oblika pomoči najranljivejšim skupinam prebivalcev s strani lokalnih skupnosti so tudi najemnine, ki so subvencionirane. »Do subvencioniranja najemnine je upravičen najemnik v neprofitnem stanovanju, namenskem najemnem stanovanju do višine neprofitne najemnine ali bivalni enoti, namenjeni začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, če njegov dohodek in dohodek oseb, ki so navedene v najemni pogodbi, ne presega višine njihovega minimalnega dohodka, povečanega za 30 % njihovega ugotovljenega dohodka in za znesek najemnine, določene v tretjem odstavku 121. člena Stanovanjskega zakona«. Najemniki so upravičeni do subvencioniranja najemnine za obdobje enega leta, po tem pa morajo ponovno zaprositi za subvencijo. Višina subvencije je maksimalno 80 % vrednosti neprofitne najemnine.

- **Bivalne enote**

Bivalne enote predstavljajo pomoč pri reševanju stanovanjskega problema tistim, ki so najbolj potrebni socialne pomoči. Gre za najemna stanovanja (bivalne enote z deljeno kuhinjo, kopalnico in sanitarijam), ki so namenjena začasnemu reševanju stanovanjskega problema socialno ogroženih prebivalcev (Stanovanjski zakon, 88. člen, Uradni list RS, št. 69/2003 z dne 16. 7. 2003). Odgovornost za zagotavljanje bivalnih enot je v rokah države, lokalnih skupnosti, lokalnih stanovanjskih skladov, neprofitnih stanovanjskih organizacij in podobno.

- **Oskrbovana stanovanja**

V Sloveniji se pojavljajo tako imenovana oskrbovana stanovanja (lastniška ali najemna) in so namenjena predvsem starejšim, ki so v večjih primerih sposobni živeti samostojno življenje vendar potrebujejo pomoč pri vsakdanjih opravilih (čiščenje, pranje, likanje, sušenje perila, prinašanje hrane oziroma že pripravljenih obrokov ter v nekaterih primerih tudi pomoč pri oblačenju, odvisno od fizičnega stanja posameznika). To so prilagojena stanovanja, kjer poteka tako imenovano institucionalno varstvo. Pomembno je tudi, da je vsem prebivalcem v oskrbovanih stanovanju omogočena možnost celodnevne nujne pomoči ter zdravstvene oskrbe. Gradnja oskrbovanih stanovanj je točno določena, in sicer predvsem minimalne zahteve za primerno bivalno okolje, kot so velikosti stanovanj, oprema, dostop, dvigala in podobno. Pomembno je tudi, da imajo vsa oskrbovana stanovanja tudi oskrbnika, ki je prebivalcem na voljo vsak trenutek. V večini primerov se oskrbovana stanovanja nahajajo v bližini domov za ostarele (Oskrbovana stanovanja, 2017).

- **Materinski domovi**

V Sloveniji se pojavljajo tako imenovani materinski domovi, ki predstavljajo začasno ali dolgotrajno pomoč vsem materam, ki imajo mladoletne otroke (do 14 leta starosti), nosečnicam, porodnicam ter vsem ženskam, ki nimajo urejenega stanovanja oziroma so se znašle v situaciji, kjer jim materinski domovi predstavljajo edino pomoč pri reševanju stanovanjskega problema (Skupnost centrov za socialno delo, 2017).

- **Model deljenega lastništva kot javno - zasebno partnerstvo**

Javni stanovanjski sklad Mestne Občine Ljubljana je 19. 4. 2017 objavil Javni razpis za nakup stanovanja po modelu deljenega lastništva kot javno - zasebno partnerstvo. To pomeni, da lahko vsak interesent, ki izpolnjuje razpisane pogoje (pogoji so: višina dohodka, stanovanjske razmere interesenta, nima v lasti ali so - lasti drugega primerne stanovanja in podobno) skupaj z Javnim stanovanjskim skladom Mestne Občine Ljubljana kupi stanovanje (60 % financira interesent in 40 % Javni stanovanjski sklad Mestne Občine

Ljubljana). Interesent je primoran na to v roku 15 let odkupiti preostali delež stanovanja, v času do odkupa stanovanja pa plačuje mesečni nadomestek za uporabo solastniškega deleža Javnega stanovanjskega sklada Mestne Občine Ljubljana (Javni stanovanjski sklad Mestne Občine Ljubljana, 2017).

- Namenska najemna stanovanja

Namenska najemna stanovanja so stanovanja z neprofitno najemnino, ki so dodeljena za določeni čas, s strani Javnega stanovanjskega sklada Mestne Občine Ljubljana, nevladnim organizacijam ter zavodom, ki imajo v lasti stanovanjske skupnosti za ljudi, ki imajo duševne težave, invalide, slepe, gluhe, ženske, ki so se srečale z nasiljem v družini, umirajoči in podobno (Javni stanovanjski sklad Mestne Občine Ljubljana, 2017).

7.5 Trenutna politika socialnih stanovanj

Po podatkih Statističnega urada RS je Stanovanjski fond Slovenije 1. 1. 2015 obsegal 845.400 stanovanj. Večji del stanovanj je v zasebni lasti, in sicer v rokah fizičnih oseb 91 %, 6 % stanovanj je last javnega sektorja, lastniki 3 % stanovanj pa so druge pravne osebe. Leta 2015 je bilo 55.200 najemnih stanovanj, od tega največji delež predstavljajo neprofitna najemna stanovanja (70 %). Leta 2015 pa naj bi se tudi delež stanovanj, ki so zasedena lastniško, dvignil na 81,2 % (leta 2011 je znašal ta delež 78 %). V Sloveniji se pojavlja tudi velik delež »uporabniških stanovanj«, ki po podatkih Statističnega urada RS obsegajo vsega skupaj kar 71.500 stanovanj. »Uporabniška stanovanja« so stanovanja, ki niso v lasti stanovalcev ter tudi niso najemna, temveč so v lasti ljudi, ki so v sorodu s stanovalci. Veliko težavo Slovenije predstavljajo tudi nenaseljena stanovanja. Število nenaseljenih stanovanj je bilo 1. 1. 2015 171.000 (150.700 – praznih stanovanj, 20.300 – počitniška stanovanja) (Statistični urad RS, 2017).

Po podatkih Stanovanjskega sklada RS ima sklad trenutno v lasti 3.139 neprofitnih stanovanj, od katerih je 53 varovanih stanovanj. V brezplačni uporabi ima sklad 121 neprofitnih najemnih stanovanj, v tržni najem pa je oddanih 460 stanovanj. Po podatkih Ministrstva za okolje in prostor so imele lokalne skupnosti leta 2012 v lasti 17.165 stanovanj (Stanovanjska problematika v Republiki Sloveniji. Spremljajoče gradivo k Nacionalnem stanovanjskem programu, 2015).

Preglednica 17: Statistični podatki naseljenih stanovanj v Sloveniji, glede na tip objekta, dne 1.1. 2015 (Statistični urad RS, 2017)

	Naseljena stanovanja	Povprečna uporabna površina	Prebivalci	Zasebna gospodinjstva	Povprečno število prebivalcev na stanovanje
Skupaj	674.463	83,6	1.995.511	798.969	3,0
Enostanovanjske stavbe	365.370	104,1	1.245.076	458.442	3,4
Dvostanovanjske stavbe	40.588	80,6	117.167	45.120	2,9
Tro-ali več-stanovanjska stavba	250.106	54,8	581.507	273.062	2,3
Nestanovanjska stavba	18.399	75,7	51.761	22.345	2,8

Iz preglednice 17 lahko vidimo, da v Sloveniji prevladujejo enostanovanjske stavbe ali večstanovanjske stavbe ter, da največji delež prebivalcev živi v enostanovanjskih stavbah. Povprečna uporabna površina je pričakovano največja pri enostanovanjskih stavbah, kjer je tudi sorazmerno z večjo površino povprečno število prebivalcev na stanovanje največje. V preostalih tipih stavb je povprečno število prebivalcev približno enako. Pomembno je poudariti, da glede na to, da imajo stanovanja v večstanovanjskih stavbah najmanjšo površino je njihov delež kljub temu enak z dvostanovanjskimi ali nestanovanjskimi stavbami, kar vodi v prenaseljenost.

Glede na 83. člen Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/2003 z dne 16. 7. 2003) se v Sloveniji pojavljajo naslednje oblike najemnih stanovanj:

- Neprofitno najemno stanovanje (stanovanje, ki se oddaja za neprofitno najemnino),
- tržno najemno stanovanje (stanovanje, ki se oddaja prosto na trgu),
- službeno najemno stanovanje (stanovanje, ki se oddaja na trgu za zagotavljanje službenih potreb) in
- namensko najemno stanovanje (stanovanje, ki se oddaja v najem z namenom institucionalnega varstva starejših, upokojencev ali določenim skupinam starejših prebivalcev).

Preglednica 18: Najemna stanovanja v Sloveniji glede na vrsto najema, 1.1.2015

(Statistični urad RS, 2017)

	Stanovanja	Prebivalci	Zasebna gospodinjstva	Povprečno št. prebivalcev na stanovanje
Neprofitni najem	38.170	93.636	42.887	2,5
Tržni najem	11.779	28.886	14.572	2,5
Službeni najem	3.446	8.702	3.996	2,5
Namenski najem	1.818	3.977	2.187	2,2
Skupaj	55.213	135.201	63.642	2,4

Iz preglednice 18 je razvidno, da v Sloveniji med najemnimi stanovanji prevladujejo neprofitna stanovanja (38.170 stanovanj), v katerih prebiva največ prebivalcev in zasebnih gospodinjstev. Sledijo jim tržno najemna stanovanja (11.779 stanovanj), službena najemna stanovanja (3.446 stanovanj) ter namenska najemna stanovanja (1.818 stanovanj). Povprečno število prebivalcev na stanovanje se v Sloveniji večinoma ne razlikuje glede na vrsto najema.

V Sloveniji se glede na vrsto najema pojavljata dve obliki najemnin (Uradni list RS, št. 69/2003 z dne 16. 7. 2003):

- prosto oblikovana najemnina (značilno za službena, tržna in namenska najemna stanovanja),
- neprofitna najemnina (značilno za neprofitna stanovanja).

Neprofitna najemna stanovanja so zagotovljena s strani države, lokalnih skupnosti in njihovih lokalnih stanovanjskih skupnosti ter neprofitnih stanovanjskih organizacij. Z neprofitno najemnino se pokrijejo le stroški vzdrževanja stanovanja ter skupnih delov, stroške upravnika, amortizacijo za dobo 60 let, stroške financiranja sredstev, ki so bila vložena v stanovanje in skupne dele ter funkcionalno zemljišče objekta. Kot osnova za izračun neprofitne najemnine je vrednost stanovanja, ki je določena na podlagi naslednje enačbe (Uradni list RS, št. 69/2003 z dne 16. 7. 2003):

$$\text{vrednost stanovanja} = \text{število točk} \times \text{vrednost točke} \times \text{uporabna stanovanjska površina} \times \text{vpliv velikosti stanovanja (korekcijski faktor)} \times \text{vpliv lokacije stanovanja}$$

Vrednost točke pri tem znaša 2,63 €. Neprofitna najemnina se izračuna za celo leto, vendar se jo plačuje za vsaki mesec posebej.

Višina prosto oblikovane najemnine je določena prosto. S stanovanjskim zakonom (Uradni list RS, št. 69/2003 z dne 16. 7. 2003) je določena le zgornja meja prosto oblikovane najemnine, in sicer tako imenovana oderuška najemnina. Oderuška najemnina je po stanovanjskem zakonu (Uradni list RS, št. 69/2003 z dne 16. 7. 2003) najemnina, ki je za več kot polovico večja od povprečne tržne najemnine v občini za podobno ali enako stanovanje, pri tem je potrebno upoštevati tudi lokacijo stanovanja in njegovo opremo.

Napovedi za prihodnost glede najemnih stanovanj so optimistične, saj kot primer, Stanovanjski sklad RS skupaj z Javnim stanovanjskim skladom Mestne občine Ljubljana načrtuje izgradnjo novih najemnih stanovanj, ki se bo začela leta 2018, in sicer z zgradnjo soseske Brdo 2 (480 novih stanovanj).

Skladno z Nacionalnim stanovanjskim programom 2015 – 2025 je razvidno, da se pripravlja nova stanovanjska zakonodaja, ki bo odpravila neprofitno najemnino ter uvedla stroškovno najemnino in stanovanjski dodatek. Po zadnjih podatkih naj bi bila ustanovljena medresorska skupina za določitev stroškovne najemnine, ki bo temeljila na podlagi modela posplošene tržne vrednosti stanovanja, pri kateri bo lokacija stanovanja pomembna. Po podatkih Nacionalnega stanovanjskega programa 2015 – 2025 naj bi bila uvedena tudi redna kontrola premoženjskega stanja upravičencev, zaradi večje transparentnosti in pravičnejše razdelitve subvencije najemnin.

7.6 Primerjava z drugimi obravnavanimi evropskimi državami

Slovenija je po površini ter po številu prebivalcev najmanjša obravnavana evropska država v magistrskem delu, prav tako gre tudi za eno izmed najmanjših držav znotraj vseh evropskih držav. Slovenija spada med države v tranziciji, za katere je značilna sprememba centralnega planskega gospodarstva v tržno gospodarstvo. Ne glede na to, da spada med države v tranziciji, se od teh v nekaterih pogledih močno razlikuje. Kljub razlikam in podobnostim s preostalimi obravnavanimi državami je tudi za Slovenijo značilno, da so socialna stanovanja namenjena predvsem najranljivejšim skupinam prebivalcev (gospodinjstva z nižjimi dohodki, mladi, starejši, samohranilci/samohranilke, družine z večjim številom otrok, invalidne osebe ter priseljenci).

Glede na zagotavljanje socialnih stanovanj je Slovenija tipična predstavnica držav v tranziciji, saj je zagotavljanje socialnih stanovanj v Sloveniji v rokah Stanovanjskega sklada RS, lokalnih skupnosti in njihovih lokalnih stanovanjskih skladov ter neprofitnih stanovanjskih organizacij, prav tako financiranje. Kljub temu, da država spada med tranzicijske države in

ima nekatere tipične lastnosti, se od njih tudi močno razlikuje, in sicer v povprečni neto plači, ki je v Sloveniji več kot dvakrat večja kot v Romuniji in Srbiji, ter večja od povprečne neto plače na Poljskem. Vendar na drugi strani močno zaostaja glede na povprečno neto plače v preostalih obravnavanih državah v Evropi.

Za Slovenijo so značilna tudi kvalitetna stanovanja in majhen delež prezasedenih stanovanj, kar jo prav tako oddaljuje od preostalih držav v tranziciji. Pomembno je poudariti, da je Slovenija tako kot večina evropskih držav tipična lastniška država, ki pa se srečuje z majhnim številom najemnih stanovanj in posledično visokimi najemnini, ki so vezane na vrednost nepremičnine.

Tudi glede deleža socialnih stanovanj se Slovenija uvršča v sam spodnji del v razporednici, saj je delež socialnih stanovanj le 6 % glede na celotni stanovanjski fond. Je pa Slovenija država, ki porabi najmanj mesečnega dohodka za stanovanje, izmed vseh obravnavanih državah.

Podrobnosti glede primerjave so prikazane v preglednici 19.

Preglednica 19: Zagotavljanje, financiranje, dostopnost, oblike socialnih stanovanj, delež socialnih stanovanj, posebni programi ter trenutna politika v obravnavanih državah glede sistema socialnih stanovanj

	Zagotavljanje socialnih stanovanj	Financiranje socialnih stanovanj	Dostopnost socialnih stanovanj	Oblike socialnih stanovanj	Delež socialnih stanovanj [%] glede na celoten stanovanjski fond	Posebni programi	Trenutna politika
Slovenija	- Stanovanjski sklad RS - Lokalne skupnosti - Neprofitne stanovanjske organizacije	- Lokalne skupnosti in njihovi lokalni stanovanjski skladi - Stanovanjski sklad RS	- Prebivalcem, ki se srečujejo s stanovanjskim ali socialnim problemom (prednost imajo družine z otroci, gospodinjstva z nezaposlenimi člani, mladi, mlade družine, invalidne osebe in prebivalci z delom pomembnim za lokalno prebivalstvo)	- Neprofitna najemna stanovanja	6	- Mladi - Subvencionirane najemnine - Bivalne enote - Oskrbovana stanovanja - Materinski domovi - Model deljenega lastništva - Namenska najemna stanovanja	- Prevladujejo lastniška stanovanja - Število neprofitnih stanovanj se po obdobju zatišja zopet pobira - Število najemnih stanovanj se naj bi po napovedih strokovnjakov v naslednjih letih povečalo
Poljska	- TBS zadruga (neprofitne socialne stanovanjske zadruga) - Lokalne skupnosti	- Država preko Poljske javne banke (Banka Gospodarstwa Krajowego) - Lokalne skupnosti - TBS zadruga	- Gospodinjstva z nizkimi mesečnimi dohodki, katerih mesečni dohodek je prenizek za nakup ali najem stanovanja po tržni ceni	- Socialno najemna stanovanja - Zadruga stanovanj	10	- Občasni najem - Stanovanjski dodatki - Stanovanja za mlade - Zaščiteni stanovanja	- Velik primanjkljaj stanovanj - Visok delež revnih prebivalcev ter prenaseljenosti - Prevladujejo lastniška stanovanja
Romunija	- Javna uprava - Nacionalna stanovanjska agencija	- Ministrstvo za regionalni razvoj in turizem - Lokalne skupnosti	- Posamezniki ali družine, katerih finančno stanje ne omogoča drugačnega	- Socialno najemna stanovanja	2,3	- Urgentna stanovanja - Najemna stanovanja namenjena mladim	- Velik delež revnih prebivalcev - Neprimerna stanovanja

			najema stanovanja na trgu				- Prevladujejo lastniška stanovanja
Srbija	- Lokalne skupnosti oziroma stanovanjske zadruge lokalnih skupnosti	- Država (Nacionalna korporacija za zagotavljanje stanovanjskih posojil)	- Gospodinjstva, ki si zaradi socialnih in ekonomskih razlogov ne morejo privoščiti primernega stanovanja	- Javno najemna stanovanja	-	- Program za reševanje težav beguncev - Davek na prvo stanovanje	- Majhno število socialnih stanovanj - Neprimerna stanovanja - Visoke najemnine - Prevladujejo lastniška stanovanja - Število novozgrajenih stanovanj z leti upada, kljub napovedim strokovnjakov o povečanju števila stanovanj
Španija	- Lokalne skupnosti	- Država - Lokalne skupnosti	Upravičenci do socialnega stanovanja so: - prebivalci, ki nimajo v lasti stanovanja ali ne uporabljajo drugega stanovanja - niso uporabili financiranja iz stanovanjskega načrta izpred desetih let - višini letnega dohodka nižja od 45.427 € - kraj prebivanja mora biti stalni najmanj dve leti	- VPO stanovanja (v Španiji imenovana socialno najemna stanovanja) - Javno najemna stanovanja	2	- Stanovanjski dodatek za mlade	- Ni tipičnega sistema socialnih najemnih stanovanj, prevladujejo stanovanja namenjena za nakup - Število najemnih stanovanj upada - Veliko število mladih, ki še vedno živi pri starših - Rešitev španske stanovanjske krize je v uporabi nezasedenih stanovanj
Avstrija	- Neprofitne ali	- Neprofitne ali	- Vsa	- Javna najemna	23	- Stanovanjski	- Cene najemnin

	delno profitne stanovanjske organizacije - Javni organi	delno profitne stanovanjske organizacije - Država - Javni organi	gospodinjstva z dohodkom, ki je pod določeno mejo	stanovanja - Zadržna stanovanja		dodatki - Dodatek k najemu	se zvišujejo - Število novih stanovanj se povečuje - Visoka kakovost stanovanj
Nemčija	- Stanovanjske organizacije lokalnih skupnosti - Zasebni vlagatelji - Država skupaj z deželami	- Lokalne skupnosti - Dežele	- Gospodinjstva, ki si sama ne morejo zagotoviti primerne stanovanja	- Socialno najemna stanovanja - Zadržna stanovanja	4,6	- Virtualna socialna stanovanja	- Neproporcionalna rast najemnin v večjih mestih - Delež najemnih stanovanj je višji od lastniškega - Cene stanovanj niso zaznale padca v zadnjih 25 letih - Večja potreba po stanovanjih za starejše (stiranje prebivalcev)
Nizozemska	- Socialne stanovanjske zadruge - Lokalne skupnosti	- Socialne stanovanjske zadruge - Država	- Starejši prebivalci, gospodinjstva z nižjimi dohodki, nezaposleni in tujci	- Socialno najemna stanovanja - Zadržna stanovanja	32	- Stanovanjski dodatek	- Delež socialnih stanovanj je najvišji v Evropi - Zelo kvalitetna stanovanja
Velika Britanija	- Stanovanjske zadruge - Lokalne skupnosti	- Stanovanjske zadruge - Državna posojila - Bančna posojila ali sredstva pridobljena na trgu kapitala	- Starejši prebivalci, mladi, samohranilci/ke, upokojenci, ekonomsko neaktivno prebivalstvo	- Javna najemna stanovanja - Nepridobitna/zadržna stanovanja	18	- Subvencije - Pomoč pri nakupu ISA - Pomoč pri nakupu: deljeno lastništvo	- Neprimerna stanovanja - Prevladuje lastniška struktura stanovanj - Visoke cene stanovanj - Visok delež socialnih stanovanj, ki pa se iz leta v leto zmanjšuje

7.7 Rešitve za izboljšanje sistema socialnih stanovanj v Sloveniji

Tako kot večina držav se tudi Slovenija srečuje s premajhnim in starim stanovanjskim sistemom, ki je potreben celovite prenove. Poleg tega državo pestijo še premajhen stanovanjski fond, glede na vse večje število potrebnih pomoči ter lastniška stanovanja. Rešitve za izboljšanje sistema socialnih stanovanj smo prikazali glede na obravnavane sklope:

- **Zagotavljanje socialnih stanovanj**
 - Potrebno bi bilo zagotoviti nova stanovanja na območjih, ki so v bližini večjih mest, kjer so cene občutno nižje, vendar so še vedno dovolj blizu infrastrukture, izobraževalnih ustanov ter večjih zaposlitvenih možnosti, kar privablja prebivalce, predvsem mlade.
 - Gradnja stanovanj bi morala slediti povpraševanju ter potrebnosti glede na lokacijo.
- **Financiranje socialnih stanovanj**
 - Zvišanje najemnin v neprofitnih stanovanjih, ki so občutno prenizke, saj ne pokrijejo niti vseh stroškov. Z zvišanjem najemnin bi se povečal stanovanjski fond ter s tem možnost izgradnje novih socialnih najemnih stanovanj.
 - Najemnina v socialnih najemnih stanovanjih bi morala biti vezana na dohodek prebivalcev in ne na vrednost nepremičnine/stanovanja.
- **Dostopnost socialnih stanovanj**
 - Potrebno bi bilo znižati mejo dohodka (mera za upravičenosti do neprofitnega stanovanja), saj je trenutno višina dohodka previsoka ter zajema preširok spekter prebivalcev. S previsoko mero dohodka se zmanjšujejo možnosti do neprofitnega stanovanja najranljivejšim skupinam prebivalcev.
 - Večji nadzor nad dohodki vseh tistih, ki že uporabljajo neprofitno stanovanje.
 - Potrebno bi bilo izvajati nadzor nad plačevanjem najemnin v neprofitnih stanovanjih ter v primeru ne plačevanja izvajati strožje sankcije, kot so odvzem neprofitnega stanovanja. S tem bi priložnost dobili predvsem tisti, ki so upravičeni do neprofitnega stanovanja in so pripravljeni plačevati neprofitno najemnino in ne izkoriščati države.

Kot primer dobre prakse lahko izpostavimo sistem socialnih stanovanj v Avstriji, za katerega so značilne nizke najemnine ter stanovanja, dosegljiva večini prebivalcev. Vodilno vlogo igrajo najemna stanovanja, ki so zagotovljena s strani profitnih organizacij ter najemnine, ki so vezane na stroške stanovanja in ne na vrednost nepremičnine. Pri tem regije in lokalne skupnosti podpirajo gradnjo novih stanovanj s financiranjem zemljišč, stanovanjska organizacije pa prosijo najemnike za aro kot pomoč pri nakupu zemljišča za gradnjo. Ara je najemnikom povrnjena s kasnejšim možnim odkupom stanovanja.

8 ZAKLJUČEK

V magistrskem delu je analiziran sistem socialnih stanovanj v naslednjih evropskih državah: na Poljskem, v Romuniji, Srbiji, Španiji, Avstriji, Nemčiji, na Nizozemskem, v Veliki Britaniji in v Sloveniji. Obravnavane so naslednje teme: zagotavljanje socialnih stanovanj, financiranje socialnih stanovanj, dostopnost prebivalcem, posebni programi zagotavljanja pomoči ter trenutno stanje sistema socialnih stanovanj oziroma pogledi v prihodnost.

Zaključne teze magistrskega dela:

- Socialna stanovanja so stanovanja, ki so ne glede na status države, namenjena najranljivejšim skupinam prebivalcev, in sicer gospodinjstvom z nižjimi dohodki, mladim, starejšim, samohranilcem/samohranilkam, družinam z večjim številom otrok, invalidnim osebam ter priseljencem. Za te skupine prebivalcev sta višina najemnine in stanje nepremičnine najpomembnejša dejavnika, saj je od njih odvisna tudi višina porabljenega mesečnega dohodka.
- Večina analiziranih držav se srečuje s pomanjkanjem socialnih stanovanj ter premajhno pomočjo države, kar pa vodi v prenaseljenost ter v nekvalitetna stanovanja (konstrukcijsko nevarni objekti, stanovanja brez tekoče vode, sanitarij, centralnega ogrevanja in podobno). Po podatkih Eurostata je leta 2014 7,8 % mladih ter večina ljudi s posebnimi potrebami živelo v neprimernih stanovanjih.
- Kljub temu, da države vsaka na svoj način poizkušajo poiskati način, kako v čim večji meri pomagati prebivalcem v primeru socialnih stanovanj, je te pomoči še vedno premalo, saj število potrebnih pomoči presega ponudbo. Države pomagajo svojim prebivalcem s socialnimi stanovanji, stanovanjskimi subvencijami, subvencijami pri prvem nakupu, reguliranimi najemninami, najemnimi stanovanji za mlade, izgradnjo novih socialnih stanovanj, ugodnimi pogoji kreditiranja in podobno.
- Po številu socialnih stanovanj vsekakor izstopa Nizozemska, ki je s svojim 32 % deležem visoko pred ostalimi državami, sledita ji Avstrija z 23 % deležem in Velika Britanija z 18 %. Za države v tranziciji je značilen majhen delež socialnih stanovanj, med njimi izstopa le Poljska s 10 % deležem socialnih stanovanj. Kar je presenetljivo je to, da imata Nemčija in Španija izrazito majhen delež socialnih stanovanj. Španija ima izmed vseh obravnavanih držav tudi najnižjega, in sicer znaša delež socialnih stanovanj le 2 %.
- Socialna stanovanja v Evropi so v večji meri v rokah javne uprave oziroma lokalnih skupnosti ali neprofitnih stanovanjskih organizacijah (stanovanjske zadruge ali združbe).

- Finančna sredstva za zagotavljanje socialnih stanovanj prihajajo iz različnih strani, in sicer iz strani države, regij/dežel, lokalnih skupnosti, bank, javnih in zasebnih podjetij ter neprofitnih stanovanjskih organizacij (stanovanjske zadruge ali združbe).
- V Sloveniji so socialna stanovanja definirana kot neprofitna stanovanja, ki so zagotovljena s strani Stanovanjskega sklada RS, lokalnih skupnosti in njihovih lokalnih stanovanjskih skladov ter neprofitnih stanovanjskih organizacij. V državi prevladujejo lastniška stanovanja. Država se srečuje z majhnim številom najemnih stanovanj in posledično visokimi najemnini, ki so vezane na vrednost nepremičnine.
- Rešitev sistema socialnih stanovanj v Sloveniji je predvsem v gradnji novih najemnih stanovanj, in sicer glede na povpraševanje in potrebnost lokacije, višina najemnine v odvisnosti od dohodkov prebivalcev, zvišanje najemnine v neprofitnih stanovanjih, znižanje meje dohodka, kot mere upravičenosti do neprofitnega stanovanja, večji nadzor nad dohodkom upravičencev do socialnih stanovanj ter večji nadzor nad plačevanjem najemnin v socialnih najemnih stanovanjih.

VIRI

Affordable Housing Supply. 2017.

https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/569979/Affordable_Housing_Supply_2015-16.pdf (Pridobljeno 12. 2. 2017.)

BBVA's Social Housing Policy in Spain. 2016.

<http://bancaresponsable.com/wp-content/uploads/2015/02/bbva-social-housing-policy.pdf> (Pridobljeno 12. 9. 2016.)

Bežovan, G. 2004b. Stambena prava u Hrvatskoj i problemi njihova ostvarenja. Zagreb, Revija za socijalnu politiku 11, 1: 90.

<http://www.rsp.hr/ojs2/index.php/rsp/article/viewFile/70/82> (Pridobljeno 14. 2. 2017.)

Employment Rate. 2016.

[http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/File:Employment_rate,_age_group_15-64,_2004-14_\(%25\)_YB16.png](http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/File:Employment_rate,_age_group_15-64,_2004-14_(%25)_YB16.png) (Pridobljeno 14. 5. 2016.)

Employment Statistics. 2017.

http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Employment_statistics (Pridobljeno 9. 9. 2017.)

European Price Statistics 2008. 2017.

<http://ec.europa.eu/eurostat/documents/3217494/5700847/KS-70-07-038-EN.PDF/6b78bcc3-b219-4038-80d2-4180a9410678?version=1.0> (Pridobljeno 24. 9. 2017.)

Habitat for Humanity Poland. 2016.

<http://www.habitat.org/where-we-build/poland#> (Pridobljeno 2. 7. 2016.)

Hegedüs, J., Lux, M., Teller, N. 2013. Social Housing in Transition Countries. United Kingdom, Taylor & Francis.

Help to Buy. 2017.

<https://www.helptobuy.gov.uk/shared-ownership/> (Pridobljeno 2. 7. 2016.)

Homes and Communities Agency. 2017.

https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/572830/Housing_Statistics_November_2016.pdf (Pridobljeno 12. 2. 2017.)

Housing Executive. 2017.

<http://www.nihe.gov.uk/index.htm> (Pridobljeno 28. 4. 2017.)

Immigration. 2017.

<http://ec.europa.eu/eurostat/tgm/table.do?tab=table&plugin=1&language=en&pcode=tps00176> (Pridobljeno 9. 9. 2017.)

Immigration to Europe. 2016.

https://en.wikipedia.org/wiki/Immigration_to_Europe (Pridobljeno 15. 5. 2016.)

Javni stanovanjski sklad Mestne Občine Ljubljana. 2017.

<http://www.jssmol.si/domov/> (Pridobljeno 20. 5. 2017.)

Mandič, S. 1996. Stanovanje in država. Znanstveno in publicistično središče Ljubljana, 1996.
– (Forum; 1996, 3)

Median age of population, 2016.

[http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/File:Median_age_of_population,_2004–14_\(years\)_YB15.png](http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/File:Median_age_of_population,_2004–14_(years)_YB15.png)
(Pridobljeno 14. 5. 2016.)

Minimum wages. 2016.

[http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/File:Minimum_wages,_January_2016_\(1\)_\(EUR_per_month\)_YB16-II.png](http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/File:Minimum_wages,_January_2016_(1)_(EUR_per_month)_YB16-II.png) (Pridobljeno 14. 5. 2016.)

Nacionalni stanovanjski program 2015 – 2025. Javna in medresorska obravnava, februar, marec 2015. 2015. Ljubljana, Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja.

http://www.jss-mok.si/sites/www.jss-mok.si/files/nsp_-_javna_objava.pdf (Pridobljeno, 8. 4. 2016.)

Oskrbovana stanovanja. 2017. Ljubljana, Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti.

http://www.mddsz.gov.si/si/delovna_podrocja/sociala/izvajalci/oskrbovana_stanovanja/
(Pridobljeno 20. 5. 2017.)

Polanc, A. 2005. Inštrumenti stanovanjske politike v Sloveniji. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Ekonomska fakulteta. Str. 8.

Poland. 2016.

<http://www.housinginternational.coop/co-ops/poland> (Pridobljeno 2. 7. 2016.)

Population. 2016.

<http://ec.europa.eu/eurostat/web/population-demography-migration-projections/population-data/main-tables> (Pridobljeno 14. 5. 2016.)

Population density. 2016.

<http://ec.europa.eu/eurostat/tgm/table.do?tab=table&init=1&language=en&pcode=tps00003&plugin=1> (Pridobljeno 14. 5. 2016.)

Pravilnik o dodelovanju neprofitnih stanovanj v najem. Uradni list RS, št. 14/2004 z dne 13. 2. 2004.

<https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2004-01-0570/> (Pridobljeno 20. 5. 2017.)

Quartz. 2017.

<https://qz.com/167887/germany-has-one-of-the-worlds-lowest-homeownership-rates/>
(Pridobljeno 5. 3. 2017.)

RentalCal. 2016.

<http://www.rentalcal.eu/The%20Polish%20rental%20market> (Pridobljeno 7. 2. 2016.)

Romania: affordable housing for young people. 2016. The social development bank in Europe.

<http://www.coebank.org/en/news-and-publications/projects-focus/romania-affordable-housing-young-people/> (Pridobljeno 25. 7. 2016.)

Scanlon, K., Whitehead, C., Fernández Arrigoitia, M. 2014. Social Housing in Europe. United Kingdom, John Wiley & Sons, Ltd.

Serbia. 2017

<https://en.wikipedia.org/wiki/Serbia> (Pridobljeno 2. 12. 2017.)

Serbia Real Estate Today. 2016. CBRE. (Pridobljeno 26.8.2016.)

Seznam držav in zunanjih ozemelj po površini. 2016.

https://sl.wikipedia.org/wiki/Seznam_dr%C5%BEav_in_zunanjih_ozemelj_po_povr%C5%A1i_ni (Pridobljeno 15. 5. 2016.)

Skupnost centrov za socialno delo. 2017.

<https://www.scsd.si/materinski-domovi.html> (Pridobljeno 20. 5. 2017.)

Social Housing in Europe. 2016.

<http://www.housingeurope.eu/> (Pridobljeno 25. 6. 2016.)

Stanovanjska problematika v Republiki Sloveniji. Spremljajoče gradivo k Nacionalnem stanovanjskem programu. 2015. Ljubljana, Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja.

http://www.mop.gov.si/fileadmin/mop.gov.si/pageuploads/podrocja/stanovanja/NSP_spremlja_joce_gradivo_2015.pdf (Pridobljeno 7. 6. 2017.)

Stanovanjski sklad RS. 2017.

<http://www.stanovanjskisklad-rs.si/> (Pridobljeno 20. 5. 2017.)

Stanovanjski zakon (SZ-1). Uradni list RS, št. 69/2003 z dne 16. 7. 2003.

<https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/44580> (Pridobljeno 20. 5. 2017.)

Statistisches Bundesamt (Destatis). 2017.

<https://www.destatis.de/EN/FactsFigures/SocietyState/SocialStatistics/SocialReporting/SocialReporting.html> (Pridobljeno 14. 3. 2017.)

Statistical Office of the Republic of Serbia. 2016.

<http://www.stat.gov.rs/WebSite/Default.aspx> (Pridobljeno 7. 8. 2016.)

Statistični urad RS. 2017.

<http://www.stat.si/StatWeb/News/Index/5983> (Pridobljeno 20. 5. 2017.)

The Federation of International Employers. 2016.

<http://www.fedee.com/pay-job-evaluation/minimum-wage-rates/> (Pridobljeno 14. 5. 2016.)

The Housing Europe Review. 2012.

<http://www.housingeurope.eu/resource-105/the-housing-europe-review-2012>

(Pridobljeno 28. 4. 2017.)

Transition economy. 2016.

https://en.wikipedia.org/wiki/Transition_economy (Pridobljeno 22. 6. 2016.)

UNECE, 2016. Social Housing, Chapter VI.

<http://www.unece.org/fileadmin/DAM/hlm/prgm/cph/countries/serbia%20and%20montenegro/Chapter%20VI.pdf> (Pridobljeno 3. 9. 2016.)

Valute.si. 2017.

<http://www.valute.si/> (Pridobljeno 25. 4. 2017.)

Vitulić, M. 2013. Analiza stanovanjske politike v Republiki Hrvašk pred in po letu 1991.

Diplomska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo.

Wszystko o rodzinie w jednym miejscu. 2016.

<https://rodzina.gov.pl/mieszkanie/program-mieszkanie-dla-mlodych> (Pridobljeno 24. 8. 2016.)

Young people - housing conditions. 2017.

http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Young_people_-_housing_conditions (Pridobljeno 9. 4. 2017.)