



Številka: 00104-256/2020/5

Datum: 23. 7. 2020

Odgovor na poslansko vprašanje dr. Franca Trčka v zvezi s stanovanjsko politiko države in interventnim zakonom

Predsednik Državnega zbora Republike Slovenije je Vladi Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: vlada) v reševanje posredoval pisno poslansko vprašanje dr. Franca Trčka v zvezi s stanovanjsko politiko države in Interventnim zakonom.

V svojem vprašanju poslanec izpostavlja, da so v okviru Interventnega zakona za odpravo ovir pri izvedbi pomembnih investicij za zagon gospodarstva po epidemiji COVID-19 (IZOOPIZG) projekti izgradnje javnih najemnih stanovanj predvideni le v Ljubljanski urbani regiji ter nekaterih drugih regionalnih središčih, kar naj bi bilo v nasprotju s politiko policentričnega družbeno-prostorskega razvoja Slovenije ter naj bi prispevalo k večji centralizaciji Slovenije. V nadaljevanju poslanec vladi zastavlja sledeči vprašanji:

- Zakaj vlada samovoljno poskuša uvajati centralistično stanovanjsko politiko mimo razprave s strokami, ki se na stanovanjsko politiko spoznajo, in mimo Državnega zbora ter Državnega sveta, ki sta prostora politične in strokovne razprave tudi o stanovanjski politiki?
- Ali lahko v IZOOPIZG predvidevamo spremembe tozadevnih investicijskih postavk ob razumevanju, da stanovanjska problematika ni le potreba in izziv Ljubljane in nekaj večjih regionalnih središč?

Vlada Republike Slovenije v zvezi z navedenimi vprašanji poslanca dr. Franca Trčka pojasnjuje:

Trenutno se v Sloveniji soočamo z občutnim primanjkljajem javnih najemnih stanovanj. Ponudba javnih stanovanj ne sledi povpraševanju, problematika oteženega dostopa do primernih stanovanj je še posebej pereča pri mladih, socialno šibkih in drugih ranljivih skupinah. Po razpoložljivih podatkih je na državni ravni zaznana potreba po dodatnih skoraj 10.000 javnih najemnih stanovanjih, 600 bivalnih enotah in vsaj 500 oskrbovanih stanovanjih¹. Nahajamo se v situaciji, ko:

- stanovanj primanjkuje na lokacijah, kjer je povpraševanje po stanovanjih največje;
- primanjkuje najemnih stanovanj, zlasti tistih, ki bi ranjivejšim skupinam omogočila reševanje stanovanjskega problema;
- je delež zasebnih stanovanj zelo visok, kar vpliva na fizično stanje stanovanjskega fonda;
- se stanovanjski fond stara – ne ustreza energetskim in funkcionalnim standardom sodobne družbe in povečuje življenjske stroške;
- s strani investorjev ni interesa za vlaganje v stanovanjsko gradnjo v javnem interesu;
- podpora razvoju najemnega trga v obstoječi zakonodaji ni zadostna, pri čemer primanjkuje uravnoteženih ukrepov za vzpostavitev učinkovitega sistema stanovanjske oskrbe;
- je mobilnost prebivalstva nizka – v smislu pripravljenosti za menjavo stanovanja glede na potrebe v določenem življenjskem obdobju.

¹ Podatki SSRS iz leta 2017 na podlagi ankete o potrebah po raznovrstnih oblikah namestitvev za zagotavljanje bivanja, ki jo je sklad izvedel med javnimi subjekti na lokalni ravni v Republiki Sloveniji.

Krepitev fonda javnih najemnih stanovanj zato predstavlja eno temeljnih vodil stanovanjske politike, ki ima podlago tudi v Resoluciji o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (v nadaljnjem besedilu: ReNSP15–25). Stanovanjski sklad Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: SSRS) bo v ta namen do leta 2023 zagotovil 2.360 novih javnih najemnih stanovanj in najemnih oskrbovanih stanovanj. Od tega jih bo v okviru lastnih projektov SSRS zgrajenih 1447, v okviru nakupa po Javnem pozivu za nakup stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanj jih bo zagotovljenih 395, v okviru Programa sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj in stanovanjskih enot za starejše pa jih bo zagotovljenih še 518.

Za vzpostavitev vzdržnih pogojev za gradnjo javnih najemnih stanovanj je v postopku priprave tudi sprememba stanovanjske zakonodaje, ki bo z zvišanjem trenutno prenizke neprofitne najemnine in s hkratnimi spremembami sistema subvencioniranja najemnin omočila učinkovitejše izvajanje stanovanjske politike in zagotavljanje zadostnega števila javnih najemnih stanovanj. Ob tem se na Ministrstvu za okolje in prostor načrtuje tudi vzpostavitev javne najemniške službe in možnost dodatnega zadolževanja stanovanjskih skladov zaradi gradnje novih javnih stanovanj.

Projekti izgradnje javnih najemnih stanovanj, ki so vključeni v seznam pomembnih investicij, katere ureja Interventni zakon za odpravo ovir pri izvedbi pomembnih investicij za zagon gospodarstva po epidemiji COVID-19 (IZOOPIZG), so pripravljene na podlagi nabora prednostnih investicij SSRS, katerega je pripravil in predložil SSRS. SSRS svoje investicije v pridobivanje novih javnih najemnih stanovanj izbira strokovno, skladno z izraženimi potrebami in sledeč načelom ReNSP15-25, ki opredeljuje prednostna območja za stanovanjsko oskrbo (v nadaljnjem besedilu: PROSO). PROSO so območja, kjer je potreba prebivalstva in gospodarstva po javnih najemnih stanovanjih največja. Opredelitev PROSO se vključuje tako v prostorsko kot tudi stanovanjsko politiko države, SSRS pa je zavezan usmerjanju večinskega deleža sredstev, namenjenih financiranju gradnje novih stanovanj, v gradnjo javnih najemnih stanovanj na PROSO.

Za določanje območij PROSO sta bila na podlagi analize dostopnih podatkov, izhodišč relevantnih študij, gradiv ter dokumentov s področja stanovanjske oskrbe in drugih z njim povezanih področij ter skozi vključevanje različnih deležnikov in širše javnosti opredeljena modela na regionalni in lokalni ravni. Model določitve PROSO na regionalni ravni je opredeljen s kriteriji in kazalniki in omogoča enoznačno določitev območij, medtem ko ima model določitve PROSO na lokalni ravni usmeritveno in priporočilno vlogo. Oba nivoja predstavljata izhodišče za načrtovanje na različnih ravneh – model določitve PROSO na regionalni ravni je namenjen predvsem strateškemu načrtovanju, model določitve PROSO na lokalni ravni pa daje večji poudarek izvedbenemu načrtovanju. Za potrebe določitve PROSO na regionalni ravni je bil opredeljen dvostopenjski model, pri čemer se v prvem koraku ocenjujejo stanovanjske potrebe (potrebe prebivalstva in gospodarstva), drugi korak pa je namenjen prostorskim dejavnikom (usmerjanju gradnje).

Potrebe prebivalstva so v modelu opredeljene z demografskimi kriteriji in kriteriji stanovanjskega trga, potrebe gospodarstva pa s kriteriji gospodarskega razvoja. Analiza demografskih kriterijev in kriterijev stanovanjskega trga ter kriterijev gospodarskega razvoja je namenjena oceni stanovanjskih potreb na posamezni lokaciji in je načeloma povsem neodvisna od prostorskih dejavnikov, t.j. ocenjuje se zgolj obseg potreb, ne dejanska primernost gradnje na posamezni lokaciji. Model razvršča potencialne lokacije glede na relativen obseg potreb na območja z večjimi potrebami (prebivalstva in/ali gospodarstva) po stanovanjih, območja s srednjimi potrebami (prebivalstva in/ali gospodarstva) po stanovanjih in preostala območja. Slednja niso nujno brez potreb po stanovanjih, vendar so izkazane potrebe (pre)majhne glede na cilje ReNSP15–25. Drugi korak je namenjen usmerjanju gradnje (umeščanju PROSO) v kontekstu prostorske in prometne politike. Ukvarja se z makrolokacijskimi kriteriji (kriteriji regionalnega razvoja), s katerimi se zaključuje proces določitve PROSO na regionalni ravni.

Model določitve PROSO na lokalni ravni se uporablja po tem, ko se na regionalni ravni že določijo najprimernejši tipi območij za umestitev PROSO. Stanje in potrebe se vrednotijo skozi dva vidika – prvi vidik se nanaša na potrebe oziroma povpraševanje gospodinjstev, drugi vidik pa na stanje in potenciale stanovanjske oskrbe.

Iz zgoraj navedenega nedvomno izhaja, da je očitek o uvajanju centralistične stanovanjske politike neutemeljen.

Vlada Republike Slovenije pa soglaša z mnenjem poslanca, da stanovanjska problematika ni le potreba in izziv Ljubljane ter nekaj večjih regionalnih središč, zato seznam pomembnih investicij, katere ureja Interventni zakon za odpravo ovir pri izvedbi pomembnih investicij za zagon gospodarstva po epidemiji COVID-19 (IZOPIZG), vključuje 15 projektov gradnje najemnih stanovanj, ki so prostorsko umeščeni v naslednje statistične regije: Gorenjska, Podravska, Osrednjeslovenska, Obalno – kraška in Jugovzhodna Slovenija.

SSRS poleg lastnih projektov javna najemna stanovanja pridobiva tudi prek Javnega poziva za nakup stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanj ter v okviru Programa sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj in stanovanjskih enot za starejše. Delitev načrtovanih novih javnih najemnih stanovanj in najemnih oskrbovanih stanovanj do leta 2023 je iz teh dveh naslovov po številu in lokaciji sledeča:

Nakupi po Javnem pozivu za nakup stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanj:

- Slovenj Gradec: 87 stanovanj;
- Lenart: 10 stanovanj;
- Kočevje: 76 stanovanj;
- Mozirje: 24 stanovanj;
- Radenci 10 stanovanj;
- Slovenska Bistrica: 31 stanovanj;
- Gornja Radgona: 10 stanovanj;
- Pesnica pri Mariboru: 24 stanovanj;
- Mežica: 19 stanovanj;
- Sveta Ana: 2 stanovanj;
- Črnomelj: 30 stanovanj;
- predvideni nakupi po novih vlogah: 72 stanovanj.

Programa sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj:

- Novo Brdo E1, Ljubljana: 174 stanovanj;
- Dečkovo naselje, Celje: 128 stanovanj;
- Spodnja Kostrivnica, Rogaška Slatina: 10 stanovanj.
- Braslovče: 4 stanovanja;
- Zreče: 6 stanovanj;
- Nad Dolinsko 3, Koper: 90 stanovanj;
- Slovenske Konjice: 11 stanovanj;
- Ravne na Koroškem: 22 stanovanj.

Programa sofinanciranja zagotavljanja stanovanjskih enot za starejše:

- Dečkovo naselje, Celje: 14 oskrbovanih stanovanj;
- Krško: 29 oskrbovanih stanovanj;
- Šmarje pri Jelšah: 30 oskrbovanih stanovanj.

Vlada Republike Slovenije ocenjuje, da je iz vsebine odgovora jasno razvidno, da se stanovanjska politika izvaja po vsej državi, skladno z ReNSP15-25 in z metodologijo določanja PROSO, pri čemer se večje investicije in lastni projekti SSRS umeščajo na lokacije z najvišjo izraženo potrebo po dodatnih javnih najemnih stanovanjih. Na ostalih lokacijah se dodatna javna najemna stanovanja zagotavljajo sorazmerno s prepoznanimi potrebami prek SSRS, v okviru Javnega poziva za nakup stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanj ter Programa sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj in stanovanjskih enot za starejše, in prek investicij občin ter lokalnih stanovanjskih skladov.

