

Til ROZMAN

Primeri dobrih praks pri neprofitni stanovanjski oskrbi

V članku so predstavljeni primeri dobrih praks zagotavljanja oziroma povečevanja ponudbe neprofitnih stanovanj v razvitih državah. Primeri so izbrani in predstavljeni kot inovativne rešitve na področju financiranja, preprečevanja brezdomstva, gradnje in obnove, dostopnosti stanovanj, načrtovanja in celovitosti pristopov pri razvoju stanovanj, degradiranosti območij, gospodarskega razvoja, razvoja skupnosti, sodelovanja in udeležbe skupnosti pri izvedbi projekta, partnerstva in pravne regulacije. Izbrane dobre prakse praviloma sle-

dijo cilju povečanja ponudbe neprofitnih stanovanj in tudi kakšni od omenjenih inovacij. Menimo, da je tudi v Sloveniji treba spodbuditi več inovacij na področju neprofitne stanovanjske oskrbe.

Ključne besede: stanovanje, dobre prakse, zadruga, degradirana območja, brezdomstvo

1 Uvod

V zadnjem desetletju se je v razvitem svetu ponovno okrepi- lo zanimanje za neprofitna stanovanja in iskanje novih orga- nizacijskih oblik oskrbe z njimi (glej Polacek idr., 2011, ter Pittini in Laino, 2011) ter tudi za upoštevanje tehnoloških, oblikovalskih in družbenih inovacij pri njih. Pri tem so se kot vir inovacij potrdile tudi lokalne oblasti in različne iniciati- ve od spodaj, tudi stanovanjske zadruga, kar je pripomoglo k različnim praksah. Dobre prakse na področju zagotavljanja neprofitnih stanovanj so pomemben vir znanja in izkušenj, ki so lahko v pomoč snovalcem stanovanjske politike in tudi drugih. Čeprav gre za izbor rešitev, ki so se v praksi že izkazale za uspešne, je treba poudariti, da je vsaka dobra praksa nastala in se izvedla v svojem specifičnem okolju, času in konkretnem spletu okoliščin, zato je brez upoštevanja vseh posebnosti ni mogoče ponoviti le z mehanskim prenosom izvedenih opravil v drug čas in prostor.

V nadaljevanju predstavljene dobre prakse izvirajo pretežno iz evropskih držav in so za naše okolje pomembne predvsem zato, ker na inovativen način povečujejo ponudbo neprofitnih sta- novanj. Njihova kakovost se izraža predvsem v perspektivi (ne nujno hkrati vseh) desetih problemskih sklopov – **financira- nje**, brezdomstvo, gradnja in obnova, dostopnost stanovanj, načrtovanje in celovitost pristopov pri razvoju stanovanja (ang. *housing*), degradirana območja, gospodarski razvoj, razvoj sku- pnosti, sodelovanje in udeležba skupnosti pri izvedbi projekta, partnerstva in pravna regulacija. Pri opredeljevanju navedenih

problemskih sklopov raziskava povzema dokument *Inovativni in učinkoviti pristopi na stanovanjskem področju* (*Innovative and Effective Approaches to Housing*), ki je nastal pod okriljem Or- ganizacije združenih narodov (*UN Urban Habitat Project*), in sicer na ameriški univerzi Columbia (School of International and Public Affairs, United Nations Centre for Human Set- tlements, *Innovative and Effective Approaches to Housing*). Pričujoči pregled je nastal v sklopu raziskovalne naloge, katere namen je bilo raziskovanje možnosti za izboljšanje ponudbe neprofitnih najemnih stanovanj (glej Mandič idr., 2012).

2 Področja inovativnosti

Financiranje je pogosto odločilen dejavnik pri izvedbi katerega koli stanovanjskega projekta, pri čemer dokument navaja šest metod financiranja oziroma zbiranja sredstev, in sicer:

- **Zadruga:** te omogočajo združevanje sredstev večjega šte- vila posameznikov, ki si sami ne morejo privoščiti naku- pa primerne stanovanja, in doseganje nižjih stroškov izvedbe stanovanjskega projekta. Zadruga je lastnica ce- lotnega premoženja, vsak član pa ima v združnem pre- moženju ustrezen delež. Izvedba projekta in pogajanja z morebitnimi investitorji so v domeni zadruga, njeni člani pa (po demokratičnih načelih) odločajo o skupnih vpra- šanjih. Finančna konstrukcija zadruga za izvedbo projekta pogosto vključuje tudi zunanje vire financiranja, pred-

vsem subvencije in druge finančne podpore.

- *Pokritje stroškov (ang. cost recovery)*: za pokritje vseh stroškov izvedbe projekta lahko izvajalec del sredstev zbere tudi od uporabnikov (plačilo najemnine, hipotekarnega kredita ipd.), n sicer glede na njihovo zmožnost plačila. Del sredstev za pokritje stroškov se lahko zagotovi tudi tako, da se v projektu predvidijo dodatna stanovanja, in sicer za prodajo po tržni ceni, z dobičkom od prodaje pa se navzkrižno subvencionira zagotavljanje dostopnih neprofitnih stanovanj.
- *Posojilo*: ker posameznikom posojila pogosto niso dostopna, kar je ena največjih ovir pri zagotavljanju dostopa do primerne stanovanja, so se po svetu razvili številni načini, ki posameznikom omogočajo posojila po nižji obrestni meri oziroma zavarovanje posojila. Eden takih pristopov je ustanovitev posebne banke, ki z mikrokrediti pomaga družinam pri obnovi njihovih stanovanj – družine najemajo kredite po nižjih obrestnih merah in brez zahtev po porokih ali dokazovanju višine njihovih mesečnih prihodkov. Delovanje take banke omogočajo podpore države, nevladnih organizacij in zasebnikov. Ukrep za znižanje mesečnega zneska za odplačilo posojila je tudi določanje obrestne mere na ravni četrtega in ne na letni osnovi.
- *Lizing*: tak način financiranja omogoča posameznikom oziroma družinam, ki si nakupa stanovanja ne morejo privoščiti, zmerejo pa plačevati najemnino, da pridobijo lastniško stanovanje. Obrok lizinga tako vključuje stroške najema in dodaten znesek, ki pokrije razliko med stroški najema in vnaprej dogovorjeno vrednostjo nepremičnine. S plačilom zadnjega obroka se prenese lastništvo nepremičnine.
- *Financiranje na nacionalni ravni (ang. national financing)*: v primeru motenj na trgu nepremičnin ima financiranje stanovanjskih programov na nacionalni ravni lahko pomembno vlogo, in sicer z zagotavljanjem nižje obrestne mere financiranja in tudi z dajanjem državnih garancij (zaradi česar so tveganja komercialnih bank nižja, njihova posojila pa dostopnejša).
- *Subvencije*: prosti stanovanjski trg lahko zaradi cen, ki so za posameznike oziroma družine z nižjimi dohodki previsoke, le-te izključi oziroma jim onemogoči nakup (ali najem) stanovanja. Tako motnjo na trgu lahko odpravi finančna intervencija države ali nevladnih organizacij, ki s subvencijo omogoči nakup ali najem stanovanja po nižji ceni, pri čemer je subvencija lahko dana kupcu oziroma najemniku ali prodajalcu. Tako je lahko subvencija dana v obliki pomoči za nakup gradbenega materiala za obnovo ali gradnjo nepremičnine – s subvencijo se zagotovi dostopnost gradbenega materiala, delo za obnovo ali gradnjo pa prispeva ali zagotovi posameznik.

Brezdomstvo je v dokumentu obravnavano s treh vidikov, in sicer:

- *Neposredna pomoč brezdomcem* kot pomoč, ki jo brezdomec potrebuje takoj in vključuje predvsem hrano, obleko, prostor za nastanitev in svetovalno pomoč. Kot dobra praksa je naveden model, ki spodbuja čimprejšnjo samostojnost brezdomcev, med drugim tudi tako, da se brezdomec namesto v zavetišče nastani v (dotlej) prazno stanovanje, za katero plačuje najemnino javna oblast.
- *Ustvarjanje lastnega dohodka* je cilj, na poti do katerega je brezdomcem treba omogočati pridobivanje ustreznih spretnosti in jim zagotavljati priložnosti, da postanejo samostojni. Spodbujanje finančne samostojnosti se zagotavlja z vključevanjem brezdomcev v gospodarsko dejavnost, na primer v ulično prodajo časopisov – **del prihodka** od prodaje časopisov dobi brezdomec prodajalec kot plačilo za svoje delo, del ustvarjenega dobička pa gre v poseben sklad za reintegracijo brezdomcev.
- *Oblikovanje celovitega preventivnega pristopa* (varnostne mreže), ki preprečuje brezdomstvo kot množičen pojav; z ustreznimi pravnimi, finančnimi, družbenimi in drugimi oblikami svetovanja in pomoči je mogoče vnaprej zmanjšati verjetnost, da posameznik postane brezdomec.

Gradnja in obnova sta izjemno pomembna dejavnika pri zagotavljanju dostopnih stanovanj, in sicer: (a) s stroškovnega vidika ter tudi z vidika omejenosti (b) prostora in (c) časa za gradnjo oziroma obnovo. Napredne tehnike z uporabo manj energentov in recikliranih materialov omogočajo pomembne prihranke na vseh treh ravneh. Lastna obnova in oblikovanje partnerstev (**povezav**) **pri gradnji ali obnovi povečujeta** prispevek in povezovanje skupnosti, zaposlenost in lastništvo stanovanj.

Dostopnost stanovanj tistim, ki imajo nižje prihodke, je verjetno največji izziv javnim oblastem na stanovanjskem področju. Dokument navaja tri pristope, in sicer:

- *Nudenje informacij, svetovanje in usposabljanje* omogočajo posameznikom z nižjimi prihodki, da se seznanijo z vsemi finančnimi in pravnimi možnostmi nakupa ali najema stanovanja; usposabljanje na tehničnih področjih pa ne omogoča »le«, da si posamezniki z novopridobljenim znanjem (na primer s področja elektrike) sami pomagajo pri gradnji ali obnovi, temveč jim omogoča tudi poklic.
- *Dohodkovno mešane skupnosti* lahko (**prav zaradi dohodkovne in poklicne pestrosti**) pomembno pripomorejo k ustvarjanju novih delovnih mest v soseski in njenemu gospodarskemu razvoju.
- *K uporabniku naravnane nepremičnine* – ker so posamezniki z nižjimi dohodki pri izbiri nepremičnin pogosto močno omejeni (**na primer glede dizajna in načina financiranja**), dokument priporoča prilagodljiv pristop,

ki bi uporabniku nepremičnine omogočal, da si čim več dejavnikov (od načina financiranja do vprašanj v zvezi z gradnjo oziroma prenovo) izbere sam, skladno s svojimi željami, potrebami in zmožnostmi.

Načrtovanje in celovitost pristopov pri razvoju stanovanj (ang. *housing*) sta pomembna dejavnika za uspešnost stanovanjskih programov. Zaradi omejenosti naravnih virov in vse bolj zaostrenih okoljskih pogojev je že v fazi načrtovanja pomembno upoštevati okoljski vidik – vzpostavitev sistema za recikliranje vode, uporaba sončne energije za gretje in kuhanje, uporaba vetrne energije za proizvodnjo elektrike, energetska učinkovita izolacija objektov ... Načrtovanje mora upoštevati tudi dejstvo, da imajo nekatere skupine posebne potrebe, ki jih standardna gradnja ne upošteva v zadostni meri – invalidi, starejši, družine ... V ta namen se lahko oblikujejo soseske, ki so v celoti prilagojene takim kategorijam oseb (na primer celotna soseska je na isti ravni in brez arhitektonskih ovir).

Gospodarski razvoj in razvoj skupnosti sta pogosto povezana, lahko tudi prek stanovanjskih projektov. Zagotavljanje »samo« stanovanjskih potreb namreč ne rešuje drugih družbenogospodarskih in kulturnih potreb skupnosti; inovativne strategije stanovanjske politike lahko hkrati zadovoljujejo potrebo po stanovanjih in ustvarjajo nova delovna mesta ter s tem pospešujejo gospodarski razvoj (na primer gradnja dvonadstropnih stavb, v katerih je nadstropje namenjeno prebivanju, pritičje pa opravljanju gospodarske dejavnosti).

Sodelovanje in udeležba članov skupnosti pri izvedbi projekta, in sicer tako v fazi načrtovanja kot tudi v fazi razvoja projekta, je pomemben dejavnik za uspeh projekta; vključevanje članov skupnosti tem omogoča, da varujejo svoje interese in sooblikujejo okolje, v katerem živijo. V ta namen je še posebej pomembna komunikacija s člani skupnosti in njihovo informiranje o konkretnem projektu.

Partnerstva oziroma medsektorska povezovanja lahko ponudijo celovite in kreativne rešitve zaradi potencialnih sinergijskih učinkov povezovanja različnih strok, resorjev oziroma skupin. Še posebej pogosta in učinkovita so povezovanja javnega in zasebnega sektorja, javne oblasti ter civilnodružbenih in nevladnih organizacij, vključevanje univerze ipd.

Pravna regulacija lahko s svojo prožnostjo spodbuja inovativne in učinkovite rešitve ali pa jih s svojo togostjo in zapletenostjo zavira; pravni ter upravnopravni postopki naj bodo torej čim bolj poenostavljeni, hitri in brez nepotrebnih administrativnih ovir.

3 Primeri dobrih praks

3.1 Stanovanjska zadruga kot ponudnik stanovanj (Wogeno – Zürich, Švica)

Stanovanjska zadruga Wogeno odda (celotno) nepremičnino, katere lastnica je, skupnosti najemnikov, ki jo sestavljajo le njeni člani. Skupnost najemnikov samostojno odloča o skupnih zadevah in upravlja nepremičnino, v kateri živijo njeni člani. Najemniki so solidarno odgovorni za izpolnjevanje pogodbenih obveznosti in vzdrževanje nepremičnine. S sklenitvijo najemne pogodbe pridobijo pravico do trajne uporabe nepremičnine, saj stanovanjska zadruga Wogeno kot najemodajalec ne more enostransko odpovedati najemne pogodbe.

Najemniki imajo pravico do obveščeniosti o vseh finančnih zadevah, njihova upravičenost do soodločanja glede urejanja skupnih zadev pa je sorazmerna z njihovimi finančnimi in drugimi (na primer pravnimi) obveznostmi. Najemniki kot člani zadruge pridobijo deleže v skupnem združnem premoženju, v zameno pa morajo (a) sami zagotoviti 5–10-odstotni delež celotne investicije, ki se jim ob morebitnem izstopu iz zadruge povrne v nominalni (neobrestovani) vrednosti, in (b) plačevati najemnino. Višina najemnine je določena na stroškovni (neprofitni) osnovi in vključuje:

- stroške zbiranja kapitala, potrebnega za investicijo;
- zneske, potrebne za odplačilo posojil;
- prispevke za rezervni sklad;
- stroške upravljanja in
- prispevke za solidarnostni sklad (iz katerega se črpajo sredstva za pomoč finančno šibkejšim članom zadruge pri izpolnjevanju njihovih obveznosti).

Wogeno zbere pomemben del sredstev za izvajanje svoje dejavnosti tudi z vložki posameznikov (nečlanov zadruge), ki vanj investirajo svoje prihranke; z vidika varčevalcev je taka naložba varna in donosna, obenem pa podpira prizadevanja zadruge. Za svoje obveznosti do varčevalcev odgovarja Wogeno z vsem svojim premoženjem.

Inovativen vidik delovanja stanovanjske zadruge Wogeno se kaže tudi, če želi lastnik prodati nepremičnino, v kateri živijo najemniki. V tem primeru lahko najemniki za pomoč zaprosijo stanovanjsko zadrugo Wogeno, ki stanovanje odkupi od lastnika. Najemniki postanejo člani zadruge in ostanejo v (zdaj združnem) stanovanju.

Wogeno ima za nakup in gradnjo nepremičnin poleg zgoraj predstavljenih virov financiranja tudi dostop do bančnih storitev pod ugodnejšimi pogoji. Ko ima stanovanjska zadruga na voljo novo vseljivo prazno nepremičnino, jo dodeli članom na temelju teh kriterijev:



Slika 1: Stanovanjska zadruga kot ponudnik stanovanj (Wogeno – Zürich, Švica; vir: internet 1)

- trajanje članstva v zadrugi,
- nujnost nastanitve,
- finančni položaj kandidata in
- primernost kandidata za konkretno stanovanjsko skupnost (kandidat se mora živeti v stanovanjsko skupnost, ki se ji želi priključiti).

Poudariti velja, da imajo stanovanjske zadruge v Švici dolgo in močno tradicijo, v Zürichu na primer v njihovih stanovanjih živi 20 % prebivalcev. Kot odziv na povečano mobilnost ljudi je v Švici nastal krog stanovanjskih zadrug, katerih nepremičnine so v različnih delih Švice. Člani vseh povezanih zadrug lahko pod enakimi pogoji kandidirajo za vsako vseljivo prazno nepremičnino, ki pripada kateri koli od povezanih zadrug.

3.2 Vključevanje skupnosti v prenavljanje starejših stavb (Homegrown homes – Peterborough City, Kanada)

Kot odziv na veliko potrebo po najemnih stanovanjih, katerih najemnina bi bila nižja od tržne, je v kanadskem manjšem mestu Peterborough City nastala neprofitna organizacija Homegrown Homes. Do nastanka organizacije je bila edina ponudnica neprofitnih stanovanj občina, ki pa ni zmožna ponuditi zadostnega števila stanovanj. Organizacijo sta leta 1998 ustanovila domačina, njeno poslanstvo pa naj bi bilo zagotavljanje dostopnih in trajnostno naravnanih stanovanj za družine in prebivalce z nižjimi dohodki. Delovanje organizacije temelji na prenavljanju starejših stavb v mestnem središču, ki jih nato odda po ceni, ki je najmanj 15 % nižja od primerljive tržne najemnine.

Ker delovanje organizacije ne temelji na pridobivanju javnih (proračunskih) sredstev, je zaradi doseganja neprofitne najemnine primorana iskati inovativne rešitve; občina ji pri tem občutno pomaga, saj ima interes, da čim večje število občanov živi v primernem in dostopnem stanovanju. Organizacija



Slika 2: Vključevanje skupnosti v prenavljanje starejših stavb (Homegrown homes – Peterborough City, Kanada; vir: internet 1)

je svoj prvi projekt izvedla tako, da je občina prispevala zemljišče za nepremičnino in denarni znesek, predviden za njeno rušenje, organizacija pa se je zavezala, da bo parcelo uporabila le za zagotavljanje dostopnih stanovanj. Projekt je izvedla tako, da je manjkajoča sredstva za obnovo nepremičnine pridobila s posojilom, zavarovanim s hipoteko.

Za izvedbo svojih projektov organizacija sodeluje z lokalnimi obrtniki, neprofitnimi organizacijami in prostovoljci, katerih delo pomembno prispeva k zagotavljanju dostopnih stanovanj. Pri prenavljanju in gradnji stavb sodelujejo tudi cerkev, Rotary Club, srednješolci, študentje in zaporniki, ki se želijo vključiti v delovni proces in pomagati skupnosti. Organizacija dobiva vse več donacij fizičnih in pravnih oseb, saj je s svojim preteklim uspešnim delom pokazala, da je mogoče ponuditi dostopna stanovanja brez neposredne javnofinančne podpore ter hkrati z vključevanjem številnih deležnikov uresničevati tudi širši družbeni, gospodarski in okoljski interes skupnosti.

Organizacija se pri svojem delovanju ne srečuje »le« s finančnimi težavami, temveč tudi z nasprotovanjem posameznih članov lokalne skupnosti, da se v okolico naselijo najemniki z nižjimi dohodki. Izkazalo se je, da je pri tem izjemo pomembno posredovanje natančnih informacij medijem ter dobra komunikacija z lokalnim prebivalstvom in njihovimi voditelji; vsi lokalni prebivalci so vabljeni, da si neposredno ogledajo potek prenovne ali gradnje ter se kot prostovoljci vključijo v proces.

3.3 Celovit pristop k reševanju posameznikovega položaja (Barka – Poljska)

Poslanstvo poljske neprofitne organizacije Barka je nudenje pomoči nepreskrbljenim osebam in brezdomcem, in sicer tako



Slika 3: Celovit pristop pri reševanju posameznikovega položaja (Barka – Poljska; vir: internet 1).



Slika 4: Energetsko učinkovita neprofitna stanovanja (St. Anthony's Square – Belgija; vir: internet 1)

glede stanovanjskih kot tudi drugih potreb (na primer zaposlitvenih). Pomen Barke presega zagotavljanje dostopnih nastanitvev za najranljivejše skupine, saj je močan pečat pustila tako pri tamkajšnjem razvoju socialnega podjetništva (organizacija je ustanovila 25 uspešnih socialnih podjetij) kot tudi pri uvažanju ekološkega kmetovanja na Poljskem, kjer je imela vodilno vlogo.

Barka nudi podporo najranljivejšim družbenim skupinam, med drugimi tudi dolgotrajno brezposelnim, brezdomcem, nekdanjim odvisnikom in delavcem migrantom, ki po povratku na Poljsko nimajo bivališča. Dejavnost skupnosti temelji na celovitem pristopu k reševanju posameznikovega položaja in ne »le« na dodelitvi ustreznega bivališča, saj to zagotavlja le prvi korak pri reševanju posameznikovega položaja.

Ker je (po razpadu komunističnega sistema) zaradi opustitve kolektivističnega obdelovanja zemlje podeželje postajalo vse bolj zapuščeno in zanemarjeno, revščina in število brezdomcev pa sta naraščala, je Barka obnavljala predvsem zapuščene in propadajoče kmetijske objekte. V njihovo obnovo je vključila svoje varovance in pri tem spodbujala razvoj lokalnega okolja, predvsem z uporabo lokalnih surovin ter sodelovanja lokalnih obrtnikov in podjetij. Pri obnovi objektov so pri zasnovi in tudi pri izboru materialov sledili trajnostnemu razvoju.

Zamisel o celovitem pristopu k reševanju posameznikovega položaja temelji na kombinaciji zaposlovanja oziroma vključevanja varovancev v delovni proces in krepitevi družbenih stikov

prek sobivanja v skupnosti. Tak pristop številnim varovancem omogoči, da se hitro osamosvojijo in zapustijo skupnost že po letu dni bivanja v njej, saj si popolnoma opomorejo in zaživijo novo samostojno življenje, se poročijo in si ustvarijo družino. Nekateri varovanci pa se odločijo, da želijo v skupnosti bivati in delati dalj časa.

Barka daje velik poudarek doseganju gospodarske samozadostnosti vsake skupnosti in vsakega njenega člana, kar zagotavlja predvsem z vključevanjem varovancev v ekološko obdelovanje kmetijskih površin in v dejavnosti socialnih podjetij, katerih ustanoviteljica in lastnica je Barka. Tisti varovanci, ki imajo prihodke, plačujejo najemnino za nastanitev, varovanci brez prihodkov pa prispevajo s svojim delom. Poleg gospodarske samozadostnosti je za vsako skupnost, ki je pod okriljem Barke, značilno tudi to, da vsi varovanci soodločajo o vseh vprašanih skupnosti; tako se spodbuja udeležba tudi bolj zadržanih in starejših članov. Varovanci si vzajemno pomagajo in si nudijo podporo, pri čemer se nekdanji varovanci kot mentorji vključujejo v programe skupnosti.

Pomemben del sredstev za nakup ali najem nepremičnin in za njihovo prenovu zagotavljajo prihodki socialnih podjetij v lasti Barke, manjkajoča sredstva pa zagotavljajo Evropski socialni sklad, občine in prispevki drugih (javno-pravnih in zasebnih) subjektov.

3.4 Energetsko učinkovita neprofitna stanovanja (St. Anthony's Square – Belgija)

St. Anthony's Square označuje projekt izgradnje 13 okoljsko trajnostno naravnanih neprofitnih najemnih stanovanj, pri zasnovi in izvedbi katerih je bil velik poudarek na energetski učinkovitosti. Projekt je zasnovala organizacija Zonnige Kempen, ki je ponudnica neprofitnih stanovanj v Belgiji. Projekt je povečal število dostopnih neprofitnih najemnih nepremičnin in hkrati njihovim najemnikom zaradi učinkovite rabe energentov zagotovil nizke mesečne režijske stroške. Kot tehnična inovacija je bil uporabljen sončni kolektor v asfaltu, s čimer je bilo omogočeno shranjevanje energije iz vročega asfalta poleti in njena uporaba v hladnejših mesecih.

Ideja projekta je v hkratnem zadovoljevanju dveh potreb, in sicer potrebe po večjem številu neprofitnih najemnih stanovanj in potrebe po energetski varčnosti objektov, upoštevajoč, da je višina režijskih stroškov pomemben dejavnik (ne)dostopnosti stanovanja oseb z nižjimi dohodki. Kompleks sestavljajo samostojne hiše in manjši stanovanjski blok, umeščen pa je v dotlej zapuščen in nenaseljen predel središča manjšega naselja. Vsi objekti so zaradi pridobivanja sončne energije orientirani na jug.

Okoljska trajnostna naravnost objektov se kaže predvsem v energetske učinkovitosti, ki je dvakrat višja od belgijskega povprečja in se dosega z izdatno zunanjo izolacijo, koriščenjem sončne energije (**sončni kolektorji v asfaltu in na strehi**), posebnim sistemom prezračevanja in vzpostavljenim nadzorom nad porabo energije – stanovalci imajo pregled nad porabo energije in so seznanjeni z ukrepi oziroma načinom življenja v stanovanju, ki jim zagotavlja maksimalno energetske učinkovitost in s tem najnižje režijske stroške. Vsaka enota ima individualne števec; odločitev stanovalcev, ali in v kolikšni meri bodo sledili priporočilom za doseganje čim nižje porabe energije, je v domeni vsakega gospodinjstva.

Organizacija Zonnige Kempen kot ponudnica neprofitnih stanovanj v Belgiji vse svoje projekte snuje in izvaja na temelju 6 vodil:

1. čim manjša poraba energije,
2. čim večja uporaba obnovljivih virov energije,
3. čim učinkovitejša raba obnovljivih virov energije,
4. merjenje in nadzor porabe energije v vseh fazah – od načrtovanja do uporabe objekta,
5. osveščanje in informiranje uporabnikov/najemnikov ter
6. deljenje izkušenj.

Ker je projekt usmerjen v zagotavljanje okoljsko trajnostno naravnanih neprofitnih najemnih stanovanj (in danes velja za vzorčni primer uporabe in kombinacij sistemov zagotavljanja energetske učinkovitosti), so bila sredstva za njegovo izvedbo zagotovljena tako iz naslova sredstev za zagotavljanje neprofitnih stanovanj (pretežni del je prispevala država) kot tudi iz sredstev za spodbujanje energetske učinkovite in okoljsko trajnostno naravnane gradnje (sredstva je prispevala agencija za energijo). Manjkajoča sredstva je s posojili, pridobljenimi na trgu, zagotovila organizacija Zonnige Kempen. Kljub uporabi številnih naprednih tehnologij je cena gradnje znašala 1.580 USD na kvadratni meter, kar je popolnoma primerljivo s standardno gradnjo v tistem okolju. Višina najemnine, ki jo plačujejo stanovalci, je odvisna od višine njihovih prihodkov.

3.5 Alternativno zagotavljanje dostopnega lastniškega stanovanja (Kanada)

Neprofitna organizacija Home Ownership Alternatives spodbuja gradnjo dostopnih lastniških stanovanj v Torontu in okolici, pri čemer dostopnost zagotavlja predvsem z inovativnimi finančnimi mehanizmi, zlasti s posebnimi oblikami hipotekarnih posojil (na primer druga hipoteka, ki dopolni prvo hipotekarno posojilo). Organizacija s svojo dejavnostjo omogoča tistim (predvsem družinam), katerih dohodki so višji od cenusa za upravičenost do socialnih (javnih) neprofitnih stanovanj, hkrati pa preniški za nakup stanovanja po tržni ceni, da pridobijo lastniško stanovanje pod dostopnejšimi pogoji:



Slika 5: Alternativno zagotavljanje dostopnega lastniškega stanovanja (Kanada; vir: internet 1)

take osebe bi bile sicer primorane v najem stanovanja po tržni ceni.

Organizacija že v najzgodnejših fazah razvoja celotnega projekta zagotavlja izvajalcem gradbenih del finančna posojila, kupcem pa posebne oblike hipotekarnih posojil. Delež posojil, ki jih organizacija nameni gradbenim in drugim partnerjem za izvedbo projekta, znaša približno 15 % vseh posojil organizacije, preostalih 85 % teh pa nameni kupcem. Posebej je treba poudariti, da čeprav so upravičenci za nakup stanovanja le tisti, ki imajo nižje dohodke (približno 75 % upravičencev za nakup stanovanja ne dosega srednje vrednosti – mediane – dohodkov v Torontu), program ni namenjen brezdomcem niti tistim, ki so popolnoma brez premoženja.

Z vključitvijo v financiranje projekta že v najzgodnejši (in zato tvegani) fazi razvoja projekta organizacija zagotovi sredstva, ki bi jih izvajalci sicer težko pridobili na trgu oziroma bi bila ta občutno dražja, kar bi se izrazilo v višji končni ceni. Organizacija k sodelovanju v projektu povabi le tiste partnerje, ki imajo podobno poslovno strategijo, to je zagotavljanje dostopnih lastniških stanovanj. Navedeno se izraža v nakupu cenejših zemljišč, nižanju stroškov oglaševanja, odsotnosti dragih in ne nujnih elementov v gradnji ipd. Kupec mora s polgom in klasičnim hipotekarnim kreditom zagotoviti vsa finančna sredstva, potrebna za pokritje stroškovne cene stanovanja, razliko do tržne cene pa zagotovi organizacija, in sicer s posebnim hipotekarnim kreditom (praviloma tako imenovano drugo hipoteko), za katerega mora kupec plačati obresti le, če stanovanje proda (sicer je ta del kredita brezobresten).

Organizacija svoje projekte izvaja na temelju finančne konstrukcije, ki razlikuje stroškovno in tržno ceno stanovanja, med katerima je praviloma 10–15-odstotna razlika. Kupec mora zagotoviti polog v višini najmanj 5 % tržne vrednosti, pri čemer razliko do stroškovne cene zagotovi banka s klasičnim hipotekarnim kreditom (kupec mora biti kreditno sposoben!), razliko do tržne cene pa organizacija s tako imenovano drugo hipoteko. Če kupec stanovanje proda, gre organizaciji del kupnine v višini, ki predstavlja odstotek razlike med tržno in stroškovno ceno v času izvedbe projekta, preostanek kupnine pa ostane prodajalcu. Na primer, če je stroškovna cena stanovanja

130.000 EUR, njegova tržna vrednost pa 155.000 EUR (to je 16,1 % višja od stroškovne), mora kupec zagotoviti polog najmanj v višini 7.750 EUR, 122.250 EUR zagotovi banka s klasičnim hipotekarnim kreditom, 25.000 EUR pa zagotovi organizacija; če kupec pozneje stanovanje proda za 200.000 EUR, mora organizaciji plačati 32.200 EUR (16,1 odstotni delež kupnine), preostanek pa ostane prodajalcu (ki je ustvaril 37.800 EUR dobička).

Čeprav organizacija deluje finančno vzdržno brez pomoči države in občine, ti pogosto zagotovita subvencije, in sicer zato, da stanovanja postanejo še dostopnejša. Trenutna finančna in gospodarska kriza ni zmanjšala povpraševanja po stanovanjih, ki jih ponuja organizacija, saj marsikateri upravičenec plačuje nižji znesek za posojilo, kot je pred tem plačeval tržno najemnino za stanovanje.

Pri gradnji stanovanj se vedno sledi okoljski trajnostni naravnosti, in sicer z izborom materialov, izrabo obnovljivih virov energije (predvsem solarne energije), ločenim zbiranjem in recikliranjem odpadkov, individualnim merjenjem porabe energije ipd. Objekti so vedno locirani tako, da je zagotovljen javni prevoz, s čimer se zmanjša potreba po številu parkirnih mest. Vsak objekt ima najmanj en skupni prostor, namenjen sestankom in druženju stanovalcev.

Kot glavni oviri pri izvajanju projektov sta se pokazala odpor nekaterih okoliških prebivalcev, ki nasprotujejo gradnji zaradi strahu pred povečanim kriminalom, in splošno uveljavljeno prepričanje, da je dostopno stanovanje le najemniško stanovanje. Kot učinkovit način premagovanja prve ovire se je izkazalo vključevanje lokalnega prebivalstva v načrtovanje objekta (na primer zunanji videz objekta) in možnost nakupa stanovanj; drugo oviro pa organizacija premaguje predvsem z dobrimi projekti in rezultati, ki potencialnim kupcem ter občini in državi (ti sta kot dostopna stanovanja sicer spodbujali predvsem neprofitna najemna stanovanja) dokazujejo, da je tudi lastniško stanovanje (s pomočjo organizacije) lahko dostopno za ljudi z nižjimi dohodki. Na ta način se pomemben del njihovih prihodkov usmeri v odplačevanje posojila za lastništvo in ne v plačevanje najemnine za stanovanje, ki nikdar ne bo njihovo.

3.6 Interdisciplinarni pristop zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj (projekt ecoMOD – Združene države Amerike)

Na ameriški univerzi Virginia zasnovan projekt ecoMOD omogoča študentom najrazličnejših študijskih smeri (arhitektura in krajinska arhitektura, gradbeništvo, ekonomija, okoljevarstvo ...) pridobivanje delovnih izkušenj z vključevanjem v proces zagotavljanja inovativno zasnovanih okoljsko trajnostno naravnanih (večinoma pasivnih) montažnih hiš za gospo-



Slika 6: Interdisciplinarni pristop zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj (projekt ecoMOD – Združene države Amerike; vir: internet 1)

dinjstva z nižjimi dohodki. Študentje se vključujejo v vse faze, to je od načrtovanja do dokončanja ter poznejšega spremljanja uporabe dostopne in energetske učinkovite hiše, in sicer zato, da se ugotovijo morebitne možnosti za izboljšave pri nadaljnjem razvoju objektov. Na podlagi tako pridobljenih izkušenj se številni študentje po končanem študiju zaposlijo v katerem od podjetij ali organizacij, vključenih v projekt.

Zamisel za projekt izhaja iz dveh ugotovitev; prvič, da je vsak sedmi Američan finančno močno obremenjen z izdatki za nepremičnino, saj ti predstavljajo več kot 50 % njihovih prihodkov; drugič, da nepremičnine oziroma gospodinjstva proizvedejo skoraj polovico vseh toplogrednih plinov v ZDA. EcoMOD tako združuje potrebo po dostopnih in okolju prijaznih hišah, hkrati pa ponuja interdisciplinarno in praktično izkušnje študentom. Gradnja dostopnih montažnih hiš, ki so okolju prijazne, pomeni pomemben odstop od dotle ustaljene prakse, to je da okolju prijazne hiše praviloma niso niti dostopne (tistim z nižjimi prihodki) niti montažne (ampak zidane).

Vsaka hiša je zasnovana tako, da so režijski stroški kar najnižji; to se dosega predvsem z učinkovito izolacijo in učinkovito izrabo energije (na primer solarne celice, zbiranje deževnice ...), s čimer se teži k čim bolj pasivni hiši. Pozitivni učinki projekta so opazni pri gospodinjstvih z nižjimi prihodki (ki se jim omogočijo nakup hiše po nižji ceni in nižje režijski stroški), v okolju (z izbiro materialov in učinkovito rabo energije), pri študentih (ki se jim omogoči pridobivanje delovnih izkušenj in si izboljšajo zaposlitvene možnosti) in v razvoju gradbeništva v ZDA (z uvajanjem in razvijanjem številnih inovativnih pri-

stopov ter usposabljanjem študentov kot prihodnjih ključnih nosilcev ameriškega gradbeništva).

Sredstva za izvedbo projekta poleg fundacij in zasebnih donacij zagotavljata tudi ameriška okoljska agencija in arhitekturna zbornica, posredno pomoč pri izvedbi projektov pa nudijo tudi univerza in fakultete, gradbeni izvajalci, arhitekti in drugi subjekti, vključeni v projekt.

3.7 Vključevanje déležnikov v prenavo objekta (De Dichterlijke Vrijheid – Nizozemska)

Mesto Rotterdam je brezplačno preneslo lastništvo starejše in slabo vzdrževane večstanovanjske stavbe v predelu, ki je imel zaradi večjega števila kriminalitete, narkomanov in prostitucije slab sloves. Novi lastniki stavbe so se v zameno za brezplačno lastništvo zavezali k prenavi stavbe, in sicer tako, da so ohranili njeno zgodovinsko podobo in pri prenavi uporabili nadstandardne materiale. Novi lastniki so se tudi zavezali, da bodo v stanovanju živeli najmanj dve leti. Tako je bil številnim mladim omogočen dostop do lastniškega stanovanja po ceni, ki je vključevala le obnovo stavbe in je v povprečju na stanovanje znašala 125.000 EUR.

Večina stanovanj v stavbi je bila v lasti mesta; ta stanovanja so bila v zelo slabem stanju, tako da so bila ali prazna ali nasilno vseljena s strani narkomanov. Mesto je odkupilo tudi preostala stanovanja (v njih so prebivali pretežno priseljenci brez dovoljenja za bivanje), tako da je postalo lastnik celotne stavbe. Zaradi slabega slovesa soseske in dotrajanosti stavbe se je mesto odločilo, da bo potencialne investitorje privabilo tako, da bo stavbo ponudilo zastonj, pri čemer bodo imeli prednost mladi zaposleni, ki prebivajo v Rotterdamu in si nakupa stanovanja po tržni ceni ne morejo privoščiti.

Zainteresirani kupci so se organizirali v skupine, ki so se približno dve leti ukvarjale s posameznimi vsebinskimi sklopi prenove (na primer vprašanja arhitekture, gradbene izvedbe, financiranja ipd.) ter so tudi aktivno sodelovale pri njej in izvedbi prenovitvenih del. Namesto prvotnih 96 stanovanj je bilo stavba preurejena tako, da je ponudila 40 **večjih in kakovostno prenovljenih stanovanj**. Prenova celotne stavbe je stala 5 milijonov EUR, stroški prenove pa so se med lastnike stanovanj porazdelili glede na velikost posameznega stanovanja. Sredstva za prenavo stavbe (oziroma nakup stanovanja) je moral pridobiti vsak lastnik sam, ena od komercialnih bank pa je ponudila ugodnejše pogoje hipotekarnega kredita. Ker je prenova stavbe sledila višjim okoljskim standardom od minimalnih (predvsem glede izolacije), je del sredstev za obnovo prispevala tudi občina.



Slika 7: Vključevanje déležnikov v prenavo objekta (De Dichterlijke Vrijheid – Nizozemska; vir: internet 1)



Slika 8: Delno dokončanje objekta (First-time homes for young couples – Italija; vir: internet 1)

S tem ko so lastniki stanovanj sami sodelovali pri prenavi stavbe in stanovanj, so lahko stavbo in stanovanja zasnovali skladno s svojimi željami in potrebami ter hkrati dosegli nižje stroške obnove, saj so tej namenili več svojega časa (tako za njeno načrtovanje kot tudi za izvedbo nekaterih gradbenih del).

Projekt, ki je številnim mladim omogočil, da pridobijo dostopno lastniško stanovanje in zagotovil obnovo starejše hiše z zgodovinsko vrednostjo, je sprožil tudi številne prenove drugih stavb v soseski, tako da se je podoba celotne soseske močno izboljšala. V soseski, ki je pred prenavo stavbe veljala za eno najmanj privlačnih v Rotterdamu, želi danes živeti vse več ljudi. Izkazalo se je, da lahko relativno majhen uspešno izveden projekt spremeni podobo in kakovost življenja v celotni soseski, saj se poleg števila novih stanovalcev povečuje tudi število obrtnikov in poslovnih dejavnosti, tako da se je soseska začela pospešeno razvijati tudi na gospodarskem področju. Predstavljen koncept so pozneje uporabila tudi druga nizozemska mesta.

3.8 Delno dokončanje objekta (First-time homes for young couples – Italija)

Projekt zagotavljanja prvega doma za mlade pare je razvila italijanska zadruga Andria Housing Cooperative, in sicer z željo po upoštevanju potreb mladih, ki si na trgu težko sami zagotovijo dostopno in primerno stanovanje. Projekt temelji na izgradnji dvonadstropnih hiš s skromno in poceni opremljeno

notranjostjo, ki omogoča razširitev bivalnih prostorov, ko (če) se pojavi potreba. Prvo nadstropje ni dokončano, omogoča pa, da se v njem uredijo spalni prostori in kopalnica. Tako se krepi in spodbuja povezanost skupnosti, saj se gospodinjstvu ni treba preseliti v večje stanovanje, ko (če) se poveča število njegovih članov, temveč se obstoječa nepremičnina prilagodi spremenjenim stanovanjskim potrebam.

Soseske, v katerih je od 8 do 34 hiš, se nahajajo v severnem delu Italije (Emilia Romagna) v industrializiranih okoljih z veliko delovnimi mesti in nizko stopnjo brezposelnosti, kjer je veliko ljudi priseljenih z juga Italije in iz drugih držav. Odprava (javnopravno) regulirane višine najemnine je višino najemnin močno dvignila, zato so stanovanja postala še posebej težko dostopna za mlade, saj tem kratka delovna doba ni onemogoča, da bi lahko privarčevali večje zneske; tržni najem stanovanja pa bi varčevanje (še naprej) onemogočal.

Zadruga je ponudila inovativno rešitev, projekt, katerega namen je zagotoviti nizkocenovne enodružinske hiše za mlade, katerih dostopnost se zagotavlja (a) s pomočjo lokalnih oblasti, ki so zagotovile ugoden nakup zazidljivega zemljišča in določene davčne olajšave; (b) z ugodnimi kreditnimi pogoji, ki jih je izposlovala zadruga za svoje člane; (c) z načinom gradnje, to je da je pritličje skromno (poceni) opremljeno, nadstropje pa nedokončano. Končna cena hiše je tako znašala med 80.000 USD in 129.000 USD, od česar so kupci morali položiti depozit v višini 45 % nakupne cene. Lokalne oblasti so pomoč pri izvedbi projekta pogojevale z omejitvijo višine prodajne cene hiše, če bi se mladi pari pozneje odločili, da jo želijo prodati, s čimer se ohranja funkcija hiš, to je dostopnost mladim.

V zasnovo posamezne hiše so bili vključeni tudi kupci, ki so si lahko vnaprej ogledali maketo hiše in predlagali spremembe oziroma izboljšave, vse z mislijo na to, da bodo njeno notranjost (predvsem nedokončano nadstropje) lahko kar najlažje uredili sami, skladno s svojimi željami in potrebami. Dejstvo, da so kupci sodelovali pri zasnovi svoje hiše in celotne soseske, je mlade družine povežalo v čvrsto skupnost. Projekt je vsako sosesko umestil v dotlej zapuščene predele, novi stanovalci so pomembno prispevali k družabnemu življenju, tako da so predeli ponovno oživil. Pri gradnji sosesk so bili vedno uporabljeni lokalni, čim bolj okolju prijazni in energetsko učinkoviti materiali.

3.9 Prenova po meri uporabnika (Tuindorp Kethel – Nizozemska)

Namesto rušenja dotrajanih 241 najemnih enodružinskih montažnih hiš, namenjenih družinam z nižjimi dohodki, je



Slika 9: Prenova po meri uporabnika (Tuindorp Kethel – Nizozemska; vir: internet 1)

bila soseska deležna skrbne prenove, v katero so bili pritegnjeni tudi stanovalci, in sicer tako v fazo načrtovanja videza prenovljene soseske kot tudi v fazo izvedbe nekaterih gradbenih del. Pri prenovi je bila posebna pozornost namenjena izboljšanju energetske učinkovitosti, saj so bile hiše zgrajene po drugi svetovni vojni, in sicer kot neprofitne najemne hiše za delavce, tako da so bili uporabljeni slabši izolacijski in drugi materiali. Prenova je v okviru finančnih zmožnosti poskušala slediti željam in potrebam stanovalcev.

Čeprav je bila soseska močno dotrajana, so njeni stanovalci tvorili močno skupnost, pretežno sestavljeno iz družin in posameznikov, ki so tam prebivali že zelo dolgo časa. Nekateri so tam živeli že od izgradnje soseske, to je več kot 50 let. V tem času so številni stanovalci v hišo, ki so jo imeli v neprofitnem najemu, vložili čas in denar, zato je imela ta zanje tudi določeno čustveno vrednost. Stanovalci so tako uspeli prepričati lastnika, to je zasebnega ponudnika neprofitnih stanovanj, ki je sosesko želel zaradi dotrajanosti porušiti, naj jo obnovi, s čimer se bo ohranila tako njena zgodovinska vrednost kot tudi skupnost, ki se je izoblikovala in močno povezala skozi dolga leta skupnega bivanja v soseski.

Obnova je bila izvedena po obsežnih posvetovanjih z najemniki in je vključevala predvsem zunanost hiš (pročelje, okna, izolacija). Prenovljena je bila tudi notranjost petih vzorčnih hiš, in sicer z uporabo različnih materialov in stilov, tako da so lahko najemniki na podlagi ogleda vzorčnih hiš izbrali, kakšno (če sploh) prenovo notranjosti si želijo v svojem domu. Prenova je bila tudi časovno in organizacijsko skrbno načrtovana, tako da je bila za najemnike kar najmanj moteča – ti so tudi med izvajanjem obnovitvenih del lahko bivali v hišah.

Strošek obnove posamezne hiše je v povprečju znašal 48.000 EUR, kar je skladno z obnovo primerljivih nepremičnin (s pričakovano življenjsko dobo nepremičnine 30 let). Znesek, potreben za izvedbo prenove, je v pretežnem delu zagotovil lastnik, to je ponudnik neprofitnih stanovanj, približno tretjina zneska pa je bila zagotovljena s prodajo nekaterih (praznih) hiš, saj se jim je vrednost po prenovi precej povečala. Projekt je zaradi uporabe okolju prijaznih in energetsko učinkovitih materialov prejel tudi državno subvencijo.

Tisti najemniki, ki so izbrali osnovno prenovo hiše (ta je zajemala zunanost hiše, notranjost pa je bila prenovljena le tam in toliko, kolikor je bilo nujno potrebno), so še naprej plačevali enako najemnino kot pred obnovo. Vsi najemniki pa so imeli možnost izbrati obsežnejšo prenovo (na primer prenova kuhinje ipd.), kar je najemnino nekoliko podražilo. Po obnovi so imeli vsi najemniki možnost odkupiti hišo po nižji ceni od tržne, vendar se za to praviloma niso odločili, saj bi znašal mesečni obrok kredita za nakup hiše dvakrat več od cene mesečnega najema.

3.10 Kombinacija najema in lastništva (Sunflower Way – Združene države Amerike)

Newyorška neprofitna organizacija (New York City Housing Partnership) je zasnovala projekt Sunflower Way, ki je zagotovil 30 tridružinskih hiš v dotlej še posebej nepriljubljenem predelu Bronx. Bistvo zamisli temelji na povezovanju zahteve po energetske učinkoviti gradnji in potrebi po dostopnih stanovanjih. Vsaka hiša je zasnovana tako, da je ena enota namenjena prodaji, dve pa oddajanju.

Projekt je zasnovan z željo po zagotavljanju družbene in okoljske vzdržnosti, saj zagotavlja tako lastniške kot tudi najemne hiše vsem, ki si teh sicer ne bi mogli privoščiti zaradi zanje previsokih tržnih cen. Še več, s tem ko se po dostopni ceni nudijo energetske učinkovite hiše, se doseže, da ni dostopnejši le nakup ali najem teh, temveč tudi njihova uporaba zaradi nižjih režijskih stroškov. Nadgradnja klasične gradnje z elementi, ki zagotavljajo okoljsko trajnostno naravnost in energetske učinkovitost hiš, je posamezno hišo podražila za približno 5.500 USD. Med uporabo hiš se je izkazalo, da taka zasnova zagotavlja letno približno 1.500 USD nižje stroške ogrevanja in hlajenja hiše ter ogrevanja vode, tako da se začetna nekoliko višja investicija relativno hitro povrne.

V načrtovanje projekta (predvsem dimenzij in zunanjega videza hiš) je bilo povabljen lokalno prebivalstvo, ki se je na povabilo dobro odzvalo. Polovica hiš je bila zagotovljena lokalnemu prebivalstvu, ker pa je bilo povpraševalcev bistveno več od hiš, ki so bile na voljo, so bili kupci izžrebani po principu loterije. Preostalo polovico hiš je organizacija prodala drugim, to je novim (priseljenim) stanovalcem soseske, ki je s projektom dobila nov zagon in postala bistveno bolj priljubljena, kot je bila pred izvedbo projekta.

Vsaka hiša je bila prodana na trgu po ceni 290.000 USD in je bila na voljo tistim, katerih letni prihodki znašajo med 41.258 in 70.950 USD, saj so obrok hipotekarnega kredita lahko odplačevali s pomočjo prihodkov od najemnin iz preostalih dveh enot hiše. V financiranje izvedbe projekta se je z manjšimi subvencijami vključilo tudi mesto.



Slika 10: Kombinacija najema in lastništva (Sunflower Way – Združene države Amerike; vir: internet 1)

Projekt je inovativen tako zaradi svoje okoljske trajnostne naravnosti, ki se kaže predvsem v izjemni energetske učinkovitosti (ta zagotavlja 87,5 % nižjo porabo energije od povprečja drugih dostopnih hiš), ob hkratnem zagotavljanju dostopnih stanovanj in združevanju treh stanovanjskih enot v eno hišo, pri čemer najemnina iz oddajanja dveh enot močno zmanjša obrok hipotekarnega kredita za celo hišo.

3.11 Zagotavljanje energetske učinkovitosti starejših zgradb (Thewosan – Dunaj, Avstrija)

Projekt izhaja iz ugotovitve, da je (zaradi okoljskih sprememb in omejene zaloge energentov) klasična prenova starejših dotrajanih stavb nezadostna ter da jo je treba nadgraditi z okoljsko trajnostno naravnanimi in energetske učinkovitimi materiali. Mesto Dunaj je s ciljem zmanjšati izpuste ogljikovega dioksida za 50 % za energetske učinkovite in okolju prijazno prenovo stavb zagotovilo tretjino potrebnih sredstev, in sicer iz programa podnebne zaščite, preostali dve tretjini pa so zagotovili lastniki stanovanj.

Na Dunaju je bila približno četrtnina stanovanj zgrajena med letoma 1945 in 1980. Glavno vodilo pri gradnji v tem obdobju



Slika 11: Zagotavljanje energetske učinkovitosti starejših zgradb (The-wosan – Dunaj, Avstrija; vir: internet 1)



Slika 12: Celostna prenova soseske (Solar housing renovation – Švedska; vir: internet 1)

je bilo s čim nižjimi stroški zagotoviti čim večje število stanovanj, energetska učinkovitost in trajnostna naravnost pa sta bili sekundarnega pomena.

Mesto se je projekta lotilo z okoljskim osveščanjem prebivalcev ter informiranjem o možnostih obnove in financiranju te. Za uspešno izvedbo projekta pa ni bilo treba pridobiti samo soglasja lastnikov stanovanj, temveč so morali ti zagotoviti tudi večinski del sredstev. V ta namen so bili lastniki stanovanj posebej natančno informirani o tem, kolikšen bo njihov prihranek zaradi manjše oziroma učinkovitejše porabe energije, ki se bo dosegla zaradi prenove stavbe.

Obsežna prenova je zajela 28 tisoč stanovanjskih enot oziroma skoraj 2 milijona kvadratnih metrov stanovanjskih površin. Čeprav je bila prenova idejno zasnovana z zahtevo po trajnostni naravnosti in energetske učinkovitosti (rezultat obsežne prenove je 50 tisoč ton manj izpustov ogljikovega dioksida na letni ravni na Dunaju), je mesto sočasno sledilo tudi drugim

ciljem – odstranitev PVC in nekaterih drugih materialov, zagotavljanje boljših splošnih bivanjskih pogojev, kot je na primer vgradnja dvigal v stavbe ipd. Prenova je zaradi bistveno povečanega povpraševanja po obnovitvenih delih pomenila tudi pomembno spodbudo za gospodarstvo, saj je bilo ustvarjenih veliko novih delovnih mest.

3.12 Celostna prenova soseske (Solar housing renovation – Švedska)

Širok nabor inovativnih ter okoljsko in družbeno trajnostno naravnanih ukrepov pri prenovi soseske v švedskem mestu Göteborg je prispeval k temu, da se je soseska iz problematične in nezaželene za bivanje spremenila v eno najprivlačnejših sosesk v mestu. Kot še posebej pomembno se je izkazalo vključevanje stanovalcev, in sicer tako v proces oblikovanja prenovljene zunanje podobne objektov kot tudi v izvedbo nekaterih del ter predvsem v vzdrževanje in upravljanje objektov in okolice.

Soseska je bila zgrajena z državnimi sredstvi leta 1970, in sicer za zagotovitev čim večjega števila neprofitnih najemnih stanovanj. Sestavljajo jo večstanovanjski objekti s skupaj 2.700 stanovanji. Za stanovalce soseske je bila značilna nadpovprečna stopnja brezposelnosti in revščine, kar se je izražalo tudi v slabem vzdrževanju objektov. Zaradi velike gostote pozidave ob slabo izkoriščenih zunanjih površinah in nizki kakovosti gradnje je bilo bivanje v objektih neprijetno.

Cilji prenove soseske so bili: izboljšava kakovosti življenja najemnikov, zagotovitev kakovostnih in dostopnih javnih neprofitnih najemnih stanovanj, v projekt prenove vključiti najemnike, izboljšati odnose med njimi ter zagotoviti okolju prijazno trajnostno naravnano in energetske učinkovito prenovo. Poseben poudarek je bil na urejanju zunanjih zelenih površin in ozelenitvi strehe, na kateri so posadili več sadnih dreves, zelenjave in zelišč, obenem pa je ozelenjena streha postala družabno zbirališče stanovalcev posameznega objekta. V vsakem objektu je zagotovljen tudi najmanj en skupni prostor, v katerem se stanovalci lahko družijo, igrajo namizni tenis, otroci pa se lahko igrajo. Z aktivnim spodbujanjem najemnikov k vključevanju v upravljanje objekta in okolice se je v skupnosti razvil močen občutek pripadnosti, stanovalci pa se z veseljem vključujejo tudi v urejanje in vzdrževanje skupnih prostorov.

Okoljsko trajnostno naravnana in energetske učinkovita prenova se je nanašala predvsem na uporabo sončne energije (za ogrevanje stavbe, stanovanj in vode), uporabo boljših izolacijskih materialov, namestitve individualnih števec porabljenе energije in menjavo oken. Stroški prenove so znašali 11,7 milijona EUR, zagotovil pa jih je mestni nepremičninski sklad (kot lastnik stanovanj) ter delno tudi EU in država. Zaradi prenove se najemnina ni podražila, saj je za pokritje njenih stroškov

zadoščal znesek, ki so ga gospodinjstva »privarčevala« zaradi 40 % boljše energetske učinkovitosti. Še več, zaradi prenove se je povpraševanje po bivanju v soseski povečalo, tako da se je prihodek iz najemnine celo povečal, saj so bila oddana vsa stanovanja, pred prenovo pa je bilo zaradi neprimernih bivalnih pogojev v nekaterih stanovanjih in zaradi majhnega zanimanja za bivanje v soseski praznih približno 35 % stanovanj. Zasnova projekta je bila zaradi velikega uspeha pozneje še večkrat uporabljena pri obnovi drugih javnih neprofitnih stanovanj.

4 Sklep

V članku so predstavljeni primeri dobrih praks zagotavljanja oziroma povečevanja ponudbe neprofitnih stanovanj v razvitih državah. Primeri so izbrani in predstavljeni kot inovativne rešitve na področju financiranja, preprečevanja brezdomstva, gradnje in obnove, dostopnosti stanovanj, načrtovanja in celovitosti pristopov pri razvoju stanovanj, degradiranosti območij, gospodarskega razvoja, razvoja skupnosti, sodelovanja in udeležbe skupnosti pri izvedbi projekta, partnerstva in pravne regulacije. Izbrane dobre prakse praviloma sledijo cilju povečanja ponudbe neprofitnih stanovanj, okoljski trajnostni naravnosti in energetske učinkovitosti. Vsaka izbrana in predstavljena dobra praksa ima najmanj en inovativen kakovostni element, zaradi katerega je cilj dosežen hitreje/enostavneje/ceneje, intenzivneje oziroma v večji meri ali pa se hkrati z njim dosejajo tudi drugi cilji (na primer celostna pomoč pri reševanju položaja posameznika, usposabljanje za poklic, socialno podjetništvo ...). Posebej velja poudariti uporabo tehničnih inovacij (na primer sončni kolektor v asfaltu omogoča shranjevanje energije iz vročega asfalta poleti in njegovo uporabo v hladnejših mesecih), inovativnih in alternativnih virov financiranja (na primer druga hipoteka, ki dopolni prvo hipotekarno posojilo), vključevanje prihodnjih stanovalcev ter drugih članov in organizacij, prisotnih v lokalni skupnosti, v izvedbo projekta (na primer izvedba bolj preprostih gradbenih del, načrtovanje zunanje podobe objekta ...) in stanovanjske zadruge kot ponudnika stanovanj za svoje člane.

Menimo, da je tudi v Sloveniji treba spodbuditi več inovacij na področju neprofitne stanovanjske oskrbe. Še posebej težko je razumeti primanjkljaj organizacijskih inovacij, saj so pravzaprav edini ponudnik neprofitnih stanovanj javne agencije. Čeprav zakon o zadrugah kot temeljni pravni vir zadrug v Sloveniji omogoča, da zadruga pridobi »poseben položaj«, na podlagi katerega bi bila pri svojem poslovanju deležna posebnih olajšav in upravičena do državne pomoči, ta vzorec še ni vključen v stanovanjsko politiko.

.....
Asist. Til Rozman, univ. dipl. prav., mladi raziskovalec
Univerza v Ljubljani, Fakulteta za družbene vede, Ljubljana, Slovenija
E-pošta: til.rozman@fdv.uni-lj.si

Viri in literatura

Mandič, S., Filipovič Hrast, M., Mrzel, M., in Rozman, T. (2012): *Kako izboljšati ponudbo najemnih stanovanj v mestni občini Ljubljana: končno poročilo*. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za družbene vede.

Internet 1: <http://www.unhabitat.org/pmss/listItemDetails.aspx?publicationID=1475>.

Pittini, A., in Laino, E. (2011): *Housing Europe Review – The nuts and bolts of European social housing observatory*. Bruselj: CECODHAS Housing Europe.

Polacek, R., McDaid, D., Fernandez, J., Matosevic, T., Penn, H., Korintus, M., Verheyde, M., (oktober 2011) *Study on social services of general est*. Final report. Bruselj, Evropska komisija, Generalni direktorat za zaposlovanje in socialne zadeve. Dostopno na: <http://eprints.lse.ac.uk/43342/>.

United Nations Centre for Human Settlements, Innovative and Effective Approaches to Housing. Dostopno na: <http://www.unhabitat.org/pmss/listItemDetails.aspx?publicationID=1475>.