



MLADINSKI
SVET
SLOVENIJE
NATIONAL
YOUTH
COUNCIL
OF SLOVENIA

Oznaka: MSS-132-10

Programski dokument

STANOVANJSKA PROBLEMATIKA MLADIH

Uvod

O MLADINSKIH POLITIKAH

V zadnjih nekaj letih je mladinska politika v Sloveniji prišla na družbeno-politični dnevni red in postaja vse bolj pomembna in upoštevana. Od leta 2010 je opredeljena tudi v Zakonu o javnem interesu v mladinskem sektorju (ZJIMS)¹, in sicer kot: » /.../ usklajen nabor ukrepov različnih sektorskih javnih politik z namenom spodbujanja in lajšanja integracije mladih v ekonomsko, kulturno in politično življenje skupnosti in ustreznih podpornih mehanizmov za razvoj mladinskega dela ter delovanja mladinskih organizacij, ki poteka v sodelovanju z avtonomnimi in demokratičnimi reprezentativnimi predstavniki mladinskih organizacij ter strokovnimi in drugimi organizacijami /.../ «.

Mladinski svet Slovenije (MSS), krovno združenje nacionalnih mladinskih organizacij in ključni partner v socialnem dialogu na področju mladine, si prizadeva za razvoj mladinskih politik in posledično izboljšanje položaja mladih. S tem namenom MSS pripravlja programske dokumente o različnih sektorskih politikah, s katerimi relevantne družbene akterje poziva k implementaciji predlaganih ukrepov. Na podlagi teh dokumentov - eden izmed njih je tudi pričujoči programski dokument o stanovanjski problematiki mladih, se MSS loteva srečanj s političnimi odločevalci, odzivov na aktualna dogajanja, informiranja mladih in javnosti nasploh ter drugih ukrepov.

Ena od definicij mladine pravi, da je posameznik mlad, dokler ne doseže zelenih točk odraščanja (se odseli od staršev, si ustvari družino, dobi zaposlitev, zaključi šolanje ipd.), torej zaživi neodvisno in samostojno življenje. Mladinske politike pa so namenjene prav procesu ustrezne ureditve teh ključnih prehodov v življenju posameznikov. S programskimi dokumenti želimo v Mladinskem svetu Slovenije ta proces oblikovati po meri mladih.

PROGRAMSKI DOKUMENT »STANOVANJSKA PROBLEMATIKA MLADIH«

Stanovanjska problematika mladih je v polju mladinskih politik zaradi svoje vloge v procesu osamosvajanja mladih eno izmed najbolj ključnih področij. Namen programskega dokumenta je predstaviti in opredeliti problematiko, izpostaviti nekatere nedoslednosti ter predlagati ukrepe za izboljšanje.

V tem okviru si želimo predvsem:

- predstaviti systemske pomanjkljivosti, ki mladim preprečujejo ureditev stanovanjske problematike;
- poudariti težavnosti, ki na tem področju nastajajo zaradi neustrezne regulacije trga stanovanj;
- predlagati systemske izboljšave trenutne ureditve stanovanjske problematike mladih, nanašajoč se na politične oblasti ter ustrezne strukture civilne družbe; in
- izboljšati pogoje za polni razvoj avtonomije mladih ter na ta način pripomoči h krepitvi položaja mladih v družbi.

¹ Zakon o javnem interesu v mladinskem sektorju (ZJIMS), Ur.l. RS št. 42/2010. Dostopno na <http://www.uradni-list.si/1/content?id=97951> (19. 8. 2010).

Stanovanjska problematika mladih v Sloveniji

Samostojno bivanje predstavlja eno ključnih točk osamosvajanja oz. doseganja avtonomije mladega posameznika. T.i. podaljšano otroštvo oz. **odvisnost od staršev se v veliki meri kaže prav v stanovanjskih razmerah mladih**. V Sloveniji namreč izjemno veliko mladih živi pri svojih starših – kar 67,9% mladih v starosti med 18 in 34 let, kar nas uvršča na drugo mesto med državami EU-27; po statistikah za mlade moške pa smo s 74,8% celo na prvem mestu.² Posledice tega položaja pa so različne: tisti mladi, ki živijo pri starših, ne poznajo neodvisnosti in se težje ali kasneje naučijo skrbeti sami zase; tisti, ki se odselijo in živijo samostojno, pa imajo več finančnih težav, težave z najemniškim razmerjem ipd. Oboji pa si **težje in kasneje ustvarjajo družine in prevzemajo druge odgovornosti v življenju**.

Osnovna težava je v cenovni nedostopnosti stanovanj in pomanjkanju najemniških stanovanj, saj imamo v Sloveniji ok. 90% lastniških stanovanj. Za evropske razmere neobičajna lastniška struktura je posledica sprememb v času prehoda v kapitalistični sistem, ko so v 90-ih uporabniki družbenih najemniških stanovanj lahko odkupili stanovanja po izjemno ugodni ceni; prav tako je bila v času pred spremembo družbenega sistema gradnja stanovanjskih hiš mnogo dostopnejša opcija kot je danes.

Današnje generacije mladih so tako v primerjavi s prejšnjimi v mnogo slabšem položaju, saj je t.i. stanovanjsko vprašanje ena osrednji težav pri samoosvajanju. V središče stanovanjske problematike mladih zato postavljamo **dostopnost stanovanj in dostojne bivalne razmere za mlade**.

² Eurostat. 2010. 2008 SILC operation. Share of young adults aged 18-34 living with their parents, Share of young adults aged 18-34 living with their parents by gender.

Ključni izzivi stanovanjske problematike mladih

Mladim so stanovanja finančno težko dostopna tako za nakup kot najem.

Pri nakupu stanovanja nastopijo težave že pri najemanju posojil. Zaradi nizkih prihodkov in delovnega razmerja za določen čas, kar sta značilnosti večine mladih, je mladim pogosto najem posojila povsem onemogočen. Poleg posojila samega pa so tu še zahteve posojilodajalcev, kot so začetni polog, trdno zavarovanje kredita ali poroštvo, ki lahko predstavljajo težave tudi za tiste, ki imajo ustrezne prihodke in delovno razmerje za nedoločen čas.

Ob tem so velika ovira cene stanovanj v Sloveniji, ki so – glede na življenjski standard, sploh standard mladih - zelo visoke, predvsem v večjih urbanih središčih in njihovi okolici, kjer pa je seveda največ delovnih mest.

V Sloveniji je zelo malo neprofitnih najemniških stanovanj, katerih cene so razmeroma sprejemljive, zato je večina mladih, ki najemajo stanovanja, v stanovanjih zasebnikov in plačuje tržno najemnino³. Za višino tržne najemnine pa velja podobno kot za nakup oz. odplačevanje kredita - da si jo mladi težko privoščijo. Zaradi višine najemnin mladi in mlade družine tudi pogosto najemajo manjša in cenejša stanovanja ter tako živijo v neustreznih bivalnih razmerah.

Trajno najemniških stanovanj je veliko premalo, pri tržnem najemu stanovanj pa se mladi srečujejo s številnimi težavami.

V Sloveniji smo priča izrazitemu pomanjkanju najemniških stanovanj, saj je 90 odstotkov zasebnih lastniških stanovanj, kar je izjemno visok delež, ki ima več negativnih posledic. Trajno najemnih stanovanj tako rekoč ni, zato lahko prebivalci večinoma izbiramo med nakupom ali neurejenim kratkoročnim najemnim razmerjem. Stanovanjski problem tako postaja osrednja težava (pri osamosvajanju) predvsem mladih zaposlenih in njeno rešitev večina vidi v nakupu stanovanja.

Pri tržnih najemnih razmerjih se poleg visokih najemnin najemniki srečujejo še z drugimi težavami, ki so predvsem posledica neurejenosti tega področja in črnega trga. Težave se za nekatere iskalce stanovanj pričnejo že pri samem iskanju stanovanja, saj imajo stanodajalci specifične zahteve glede tega, komu dajo svoje stanovanje v najem. Pogosto zavračajo mlade družine, mlade pare ali mlade nasploh.

Lastniki pogosto ne prijavljajo prihodka od najemnine, nočejo dati soglasja k prijavi stalnega ali začasnega bivališča in omejujejo možnosti uporabe stanovanja. Najemne pogodbe se običajno sklepajo za eno leto z 2-3 mesečnim odpovednim rokom in v tako negotovih razmerah se je težko ustaliti. Mladi se tako težje odločajo za ustvarjanje družine, soočajo se s posledicami neprijavljenega bivališča v kraju bivanja, izbirajo si manjša in cenejša stanovanja, zato je tudi kvaliteta njihovega bivanja nižja.

³ Mandič, Srna. 2009. Stanovanjske razmere mladih. V *Med otroštvom in odraslostjo*, ur. Urban Boljka in Tatjana Rakar. Ljubljana: MŠŠ – URSM in IVZ.

Ključna težava bivanja v času študija je prenizka ponudba študentskih sob v študentskih domovih ali drugih oblik podpore za bivanje v času študija.

Velik del mladih začne relativno samostojno živeti, ko odide na študij. Samostojno bivanje vpliva nanje pozitivno v smislu osamosvajanja, saj se po koncu študija večina ni več pripravljena vrniti v stanovanje staršev.

V študijskem letu 2009 / 2010 je bilo v treh visokošolskih središčih skupaj na voljo 15.647 študentskih ležišč, prosilcev je bilo 19.832, medtem ko je bilo vseh študentov, vpisanih na redni dodiplomski študij, 48.583.⁴ Vsako leto nekaj tisoč prosilcev tako ostane brez študentskega ležišča, večina ostalih pa verjetno predvideva, da ne bodo izpolnili pogojev oz. živi v kraju študija. Vsaj polovica študentov zato v času študija živi pri starših oz. sorodnikih.⁵

Prosilci, ki niso deležni katere od naštetih ugodnosti, so zato prisiljeni stanovati v tržnem najemniškem stanovanju (brez subvencije), ki je seveda dražje, ali pa najti prevoz, kar je lahko glede na lokacijo bivališča in študijske urnike zelo težko oziroma nemogoče. Nedostopnost bivanja v kraju študija tako vpliva na slabšo dostopnost študija nasploh.

Subvencije najemnin, ki so načeloma dobra rešitev za študente, so še vedno relativno redke, tudi zaradi že omenjene samovolje lastnikov stanovanj oz. črnega trga.

V okviru študentskih domov predstavlja težavo tudi t.i. prodaja odločb (nosilec pravice do bivanja v študentskem domu sobo oz. ležišče prepusti tretji osebi, ki sicer ne bi imela te pravice). Nezakonito bivanje posameznikov v št. domovih je vzrok za še večjo nedostopnost bivanja v št. domovih za ostale študente - upravičence.

Pri urbanističnem načrtovanju in sistemih javnega prevoza niso upoštevane potrebe mladih.

V urbanih središčih smo pogosto priča ureditvam naselij, ki ne zagotavljajo bližine potrebne infrastrukture, kot so parkirišča, otroški vrtci in javni prevoz. Primanjkuje tudi pešcem in kolesarjem prijaznih naselij, da o (ne)mobilnosti otroških vozičkov in invalidskih vozičkov sploh ne govorimo; na vse skupaj močno vpliva tudi neurejeno parkiranje.

Mnogi mladi se morajo ob nastopu službe ali študija odločati o tem, ali naj se preselijo v bližino ciljne institucije oz. v dotični kraj ali naj se vsakodnevno vozijo do te lokacije.

⁴ 1. Univerza v Ljubljani. 2009. *Univerza v številkah*. Dostopno na: http://www.uni-lj.si/o_univerzi_v_ljubljani/univerza_v_stevilkah.aspx (3. 2. 2010).

2. Univerza v Mariboru. 2009. *Vpis*. Dostopno na: <http://vpis.uni-mb.si/> (3. 2. 2010).

3. Univerza na Primorskem. 2009. *Na Univerzi na Primorskem predstavili podatke o letošnjem vpisu*. Dostopno na: [http://www.upr.si/novice/?tx_ttnews\[backPid\]=140&tx_ttnews\[pointer\]=10&tx_ttnews\[tt_news\]=573&cHash=78c737dcac](http://www.upr.si/novice/?tx_ttnews[backPid]=140&tx_ttnews[pointer]=10&tx_ttnews[tt_news]=573&cHash=78c737dcac) (3. 2. 2010).

⁵ Študentska organizacija Slovenije. 2010. *Dokument o celoviti ureditvi študentskega položaja v Sloveniji*. Dostopno na: http://www.studentska-org.si/images/stories/dokumenti/2010/s178_dokument_sos_koncna.pdf (3. 2. 2010).

Pogosto pri tem javni prevoz ne pride v poštev, ker ga ali ni, je časovno ali lokacijsko nedostopen ali pa zavzame preveč časa.

Fleksibilen delovni čas, oddaljenost od delovnega mesta, porast prevozov (prevoz na delo, na rekreacijo, prevoz otrok v vrtce in šole ter na popoldanske dejavnosti ipd.), prihranek časa, cenovna dostopnost in udobje so ključni vzroki za čedalje večjo uporabo osebnih avtomobilov. Po drugi strani pa lahko za neurejen promet z zastoji in za pomanjkanje parkirišč najdemo rešitev v javnem prevozu, pešačenju in kolesarjenju.

Nerazvitost javnega prevoza je tudi značilnost Slovenije nasploh, zaradi česar je v mnogih delih Slovenije tako rekoč nemogoče bivati brez lastnega avtomobila.

Zaradi lastniške strukture stanovanj v Sloveniji postaja predvsem pri mladih vse večji problem prijava (stalnega) bivališča, ki je osnova za uveljavljanje njihovih pravic.

Stalno bivališče postaja vse bolj fiktivna kategorija, saj mnogi mladi nimajo prijavljenega stalnega bivališča tam, kjer v resnici bivajo, pač pa največkrat pri svojih starših ali drugih sorodnikih. To je seveda sprejemljivo takrat, ko bivajo v drugem kraju z namenom šolanja, po tem obdobju pa bi se situacija morala urediti tako, da ustreza dejanskemu stanju.

Težave imajo predvsem tisti, ki živijo v tržnih najemniških stanovanjih, kjer lastniki stanovanj pogosto ne dajo soglasja k prijavi bivališča; prav tako pa se prijava tudi najemnikom ne zdi vedno smiselna – glede na to, da gre za kratkoročne najemne pogodbe in najemniki nikoli ne vedo zagotovo, kdaj bodo morali zapustiti stanovanje.

Stalno bivališče vpliva na celo vrsto pravic posameznika. Za neprofitno stanovanje v določeni občini lahko zaprosijo le tisti, ki imajo prijavljeno stalno bivališče v tej občini, kar je svojevrsten paradoks. Dostop do javnih otroških vrtcev je večinoma omogočen samo tistim otrokom, ki imajo stalno bivališče v dotični lokalni skupnosti. Pravico voliti in biti voljen v lokalni skupnosti lahko izvršujemo samo v občini svojega stalnega bivališča. Na stalno bivališče so vezane tudi pravice do nekaterih socialnih transferjev (npr. pravica do subvencije za najemnino), prijava iskalcev zaposlitve ipd. Posameznikom, ki ne morejo prijaviti stalnega bivališča v kraju bivanja, so tako vse te pravice kršene.

Zaradi nedostopnosti socialnih transferjev in drugih ugodnosti ter že tako dragega bivanja v tržnem stanovanju sodijo mladi priseljenci iz drugih občin (pogosto mlade družine) med dejansko najrevnejše prebivalce.

Priporočila

Položaj mladih na področju stanovanjske politike, kot je identificiran in opredeljen v tem programskem dokumentu, je nujno potrebno izboljšati. V Mladinskem svetu Slovenije si v ta namen prizadevamo za implementacijo raznolikih ukrepov s strani države, lokalnih skupnosti, struktur civilne družbe in delodajalcev, saj so to osrednji nosilci možnih sprememb na obravnavanem področju.

1. Odločevalcem predlagamo, da sprejmejo **nacionalni program za zagotavljanje dostopa do stanovanj za mlade**. Problematike se je potrebno lotiti dolgoročno, da bo načrtovanje vzdržalo menjave generacij. Bistveni cilj, ki ga želimo doseči, so mladim dostopna stanovanja za nakup ali najem; vsak mlad človek bi moral z vstopom na trg delovne sile imeti možnost osamosvojitve, k čemur sodi tudi lastno oz. najeto stanovanje ter ustrezne bivalne razmere.
2. **Država naj prevzame poroštvo za stanovanjske kredite pri mladih** (pri tistih, ki so zaposleni za določen čas), hkrati pa je potrebno zagotoviti možnost odloga plačila za primer izpada prihodkov (izgube službe) pri posojilojemalcih. **Država naj prav tako zagotovi stimulatивно davčno politiko za prvi nakup stanovanja** (možnosti: subvencija, uvedba dohodninske olajšave, oprostitev DDV s posledično nižjo ceno).
3. **Lokalne skupnosti naj vzpostavijo razvojno stanovanjsko politiko**, ki naj vključuje smotrno izkoriščenost nepremičnin, ki so v lasti občin, subvencije za najemnine in prvi nakup stanovanja ter spodbujanje menjav stanovanj med generacijami (večja za manjša oz. obratno).
4. **Pri gradnji oz. ustvarjanju novih stanovanj naj država ali lokalne skupnosti zagotovijo olajšave** (npr. prenos lastništva parcel ali neuporabljenih nepremičnin v javni lasti, subvencioniranje gradnje ipd.) gradbenim podjetjem, ki se zavežejo, da bodo stanovanja prodali mladim kupcem prvega stanovanja po vnaprej določeni (nižji) ceni.
5. **Večje delodajalce je potrebno spodbujati k lastništvu stanovanj, namenjenih njihovim zaposlenim**, ter k ustanavljanju otroških vrtcev za otroke zaposlenih.
6. Z odkupi ali novogradnjami je - kjer je to smotrno - potrebno **povečati trg najemniških stanovanj in tako znižati tržne najemnine ter poskrbeti za neprofitna stanovanja za mlade**. Potrebno je sprejeti ukrepe, ki bodo primorali lastnike praznih oz. neuporabljenih stanovanj (zasebna, v lasti države ali lokalnih skupnosti ter novogradnje), da jih oddajajo v najem. V ta namen je potreben večji nadzor nad trgom stanovanj, obdavčitev stanovanjskih površin, predvsem pri

znatnem preseganju določenih standardov in za lastništvo več stanovanjskih nepremičnin.

Lokalne skupnosti bi prav tako morale zagotavljati več neprofitnih najemniških stanovanj za mlade. Ena od možnosti so tudi prehodna stanovanja za mlade, v katerih naj mladi živijo omejeno obdobje.

7. Ker je za mnoge mlade možnost trajnega najema zaenkrat nemogoča, je potrebno **spodbujati zasebnike, da oddajajo stanovanja v trajni najem** z npr. stimulativnimi davčnimi ukrepi. Zaradi težav s stanodajalci bi bilo smiselno spodbujati ustanovitev t.i. stanovanjskih zadrug ali podobnega sistema, kjer lastnik stanovanja za določen ali nedoločen čas odda zadrugi stanovanje v upravljanje in sam nima stika s stanovanjem ali najemniki. Pri najemanju neprofitnih stanovanj mora poleg socialnega statusa pomembno vlogo igrati tudi lokacija delovnega mesta iskalca stanovanja.

Potreben je tudi nadzor nad višino najemnin.

Potreben je težiti k izenačenju višine najemnine z višino obresti za enako obdobje v primeru najema dolgoročnega kredita za nakup stanovanja.

8. **Študentom je potrebno zagotoviti bivanje v kraju študija po ceni, ki si jo lahko privoščijo.** Poleg priporočil, ki veljajo za spodbujanje trga najemniških stanovanj, je potrebno do smotrne mere spodbujati gradnjo študentskih domov, predvsem pa povišati fond za subvencije za najemnine, ki naj se tudi dejansko izkoristi. Samostojno bivanje bi bilo potrebno spodbujati pri vseh študentih, tudi pri tistih, ki živijo v bližini ali v kraju študija. Prav tako pa je potrebno poostri nadzor nad nelegalnim bivanjem v študentskih domovih.

9. **Pri urbanističnem načrtovanju je potrebno upoštevati vidik čim višje finančne dostopnosti (za mlade), logistične učinkovitosti, ob tem pa tudi ekološki vidik.** Gradnja stanovanj naj se prilagaja glede na količino delovnih mest na posameznih območjih; spodbuja naj se bivanje v kraju oz. v bližini delovnega mesta. Pri načrtovanju naselij je potrebno upoštevati bližino infrastrukture in zagotoviti javni prevoz do (najbolj) uporabljenih lokacij. Pri ureditvi naselij je nujno potrebno zagotoviti možnosti pešačenja, kolesarjenja (ureditev kolesarskih stez) ter neoteženega dostopa za otroške vozičke ter invalidske vozičke.

10. Potreben je **spodbujati uporabo javnega prevoza in povišati njegovo učinkovitost.** V urbanih središčih je potrebno uvesti cone, dostopne le z javnim prevozom in nemotoriziranimi prevoznimi sredstvi ter urediti in nadzorovati parkiranje. Potreben je subvencionirati javne prevoze, sploh za manj donosne relacije med stanovanjskimi naselji in ciljnim lokacijami, in vzdrževati znatno cenovno prednost v primerjavi z uporabo avtomobila.

11. Stanovanjsko zakonodajo in nadzor nad njenim izvrševanjem je potrebno prilagoditi tako, **da se vsakemu posamezniku omogoči, da prijavi stalno bivališče tam, kjer dejansko biva** in namerava bivati tudi v prihodnje. Potreben

bi bilo tudi doseči **zmanjšanje pomena stalnega bivališča - predvsem pri dostopu do neprofitnih stanovanj in javnih otroških vrtcev**, kar bi bilo smiselno vezati predvsem na lokacijo delovnega mesta prosilca.

Zaključek

Ureditev stanovanjske problematike mladih v Sloveniji je nujen korak k izboljšanju položaja mladih in posledično k zagotavljanju trajnostnega družbenega razvoja. Mladi so namreč pogosto najbolj prezrt segment družbe, za katerega po mnenju mnogih ni potrebno uvajati posebnih ukrepov. Vendar pa tako razmišljanje glede na pomembnost življenjskih prehodov, ki jih posameznik opravi v obdobju mladosti, vsekakor ni na mestu. Če si želimo zdravo, skladno in povezano družbo, ki bo nudila perspektivno prihodnost in v kateri bodo ljudje z veseljem in produktivno živeli, moramo ustrezno poskrbeti prav za mlade.

V Mladinskem svetu Slovenije si pri tem prizadevamo za sodelovanje vseh družbenih akterjev, ki lahko kakorkoli prispevajo k izboljšanju razmer za mlade. Prizadevamo si za razvoj dolgoročne in usklajene politike, ki bo ustrezala potrebam mladih in jim omogočila uspešno osamosvajanje. Na ta način lahko namreč pomembno vplivamo na kakovost življenja v Sloveniji in prihodnost naše družbe.