

POROČILO S SPLETNEGA DOGODKA

# STANOVANJE PO-MERI: Participatorne prakse na stanovanjskem področju

IŠSP - Inštituta za študije stanovanj in prostora, 2020

Projekt STANOVANJE PO-MERI: Participatorne prakse na stanovanjskem področju sofinancira  
Ministrstvo za okolje in prostor.

# KAZALO

UVOD	2
NAJPREJ STANOVANJE (HOUSING FIRST), FINSKA	4
STAD IN DE MAAK (MESTO V IZDELAVI), ROTTERDAM, NIZOZEMSKA	9
STANOVANJSKA ZADRUGA MEHR ALS WOHNEN (VEČ KOT STANOVANJE), ZÜRICH, ŠVICA	13
STANOVANJA ZADRUGA LA BORDA, BARCELONA, ŠPANIJA	17

# UVOD

Maša Hawlina, Inštitut za študije stanovanj in prostora

Epidemija Covida 19 je s seboj prinesla večje zavedanje pomembnosti varnega, stabilnega in kakovostnega domovanja. Bolj smo se začeli zavedati vrednosti dodatne sobe, delovnega kotička, balkonov, vrtov in urejenih javnih prostorov. S spletno konferenco *STANOVANJE PO-MERI: Participatorne prakse na stanovanjskem področju* smo želeli predstaviti nekatere alternativne načine načrtovanja in upravljanja stanovanjske preskrbe, ki v procese vključujejo vse deležnike, zaradi česar končni rezultat bolje naslovi potrebe vseh. Obenem se skozi proces sodelovanja in soodločanja izoblikujejo tesneje povezane stanovanjske skupnosti, ki lahko - še posebej v času samo-izolacije - poskrbijo, da se s svojimi problemi ne počutimo tako zelo same.

Stanovanjsko preskrbo v današnjem času v največji meri zagotavlja trg, ki ga (v manjši meri) dopolnjuje državni stanovanjski fond. Vendar trg sam nikoli ne bo zagotovil nujno potrebnih kakovostnih stanovanj za gospodinjstva z nižjimi in srednjimi prihodki. To se kaže v velikem pomanjkanju dostopnih in neprofitnih stanovanj ob sočasnem porastu luksuznih stanovanj, a tudi v tem, da mnogi še vedno bivajo v privatiziranem družbenem stanovanjskem fondu prejšnje države. Presežek nedostopnih in pomanjkanje dostopnih stanovanj je posledica dejstva, da se stanovanja vse pogosteje producirajo kot sredstvo za zagotavljanje kroženja kapitala; torej kot blago, ki je podvrženo tržnim špekulacijam. Posledica špekulacij so hitro rastoče cene stanovanj na nepremičninskem trgu, tako najemnih kot lastniških. Problem se še posebej zaostrojuje v turističnih in urbanih središčih, kjer delež dostopnih stanovanj iz leta v leto najbolj strmo upada. Stanovanjska kriza, ki pesti kapitalistične družbe, se zatorej ne kaže v manku stanovanj, pač pa v nezmožnosti preskrbe z dostopnimi stanovanji.

Vsem na konferenci predstavljenim projektom je skupno, da se zoperstavlja razumevanju stanovanja kot blaga in ne kot osnovne človekove potrebe ter pravice. Še več - ti projekti so zastavljeni na način, ki presega golo zagotavljanje dovolj velikega števila domov, z odpiranjem vprašanj, kako se ti domovi zagotavljajo, kako se organizira njihova preskrba ter kakšne družbene in politične učinke imajo posamezne oblike preskrbe.

Stanovanjsko področje je zapleteno družbeno vprašanje, ki se dandanes vsiljeno kaže kot vprašanje osebnih odločitev vsakega posameznika. V tej perspektivi je povsem zakrito, da je zato, da so nam stanovanja sploh na voljo, potreben večplasten splet družbenih razmerij, ki zahteva sodelovanje množice različnih dejavnosti in akterjev. Participativni pristopi na stanovanjskem področju stanovalcem omogočajo, da prihodnje bivalno okolje bolje naslovi njihove potrebe, želje in vrednote. Obenem postavljajo temelje za večjo družbeno integracijo in opolnomočenje preko vključevanja vseh prebivalcev v procese upravljanja. Neposredno sodelovanje prebivalcev v vsakodnevnih praksah pomeni kulturo kolektivnega upravljanja od spodaj navzgor, ki je odvisna od močnih skupnostnih vezi. Participativna stanovanjska preskrba omogoča določeno mero reorganizacije življenja ter zadovoljevanje nekaterih vsakdanjih potreb zunaj tržnih razmerij. Skozi takšne prakse se stanovanjsko vprašanje ne kaže več kot individualni problem, temveč kot konkreten sklop praks in odnosov, skozi katere lahko gradimo skupnosti in udejanjamo družbena razmerja solidarnosti.

Na konferenci smo slišali predstavitve nekaterih najboljših praks iz tujine in jih v razpravi povezali z lokalnim kontekstom, njegovimi izzivi, ovirami, potenciali in priložnostmi. Upamo, da bodo prispevki

spodbudili k preizpraševanju utečenih stanovanjskih praks ter navdihnili in opogumili alternativne stanovanjske projekte.

# NAJPREJ STANOVANJE (HOUSING FIRST), FINSKA

Juha Kahila in Juha Soivio, Y-Foundation in Housing First Development Network

Juha Kahila in Juha Soivio iz Finske sta predstavila pristop *Najprej stanovanje*, ki je najpomembnejša inovacija na področju odprave brezdomstva v zadnjih tridesetih letih. Kot kažejo raziskave iz Evrope, Združenih držav in Kanade uspešno reši brezdomstva od desetih najmanj osem ljudi. Temelji na stanovanju kot človekovi pravici in nudi brezdomcem takojšen dostop do stalne namestitve. Ta, že dobro preverjen pristop, uporabi stanovanje kot vstopno točko v okrevanje in družbeno integracijo posameznikov z raznolikimi in kompleksnimi potrebami in ne kot končni rezultat procesa.

V Evropi je bila Finska pionir tega pristopa. *Najprej stanovanje* predstavlja temelj njihove nacionalne strategije za dolgoročno odpravo brezdomstva. Z odločnim akcijskim načrtom in njegovim izvajanjem, vključno s strateškimi investicijami v gradnjo socialnih stanovanj, namenjenih brezdomcem, so samo med letoma 2008 in 2013 uspeli znižati stopnjo brezdomstva za 25 odstotkov. Prav zaradi tega pristopa je Finska na podlagi podatkov FEANTSE (Evropska zveza nacionalnih organizacij, ki delajo z brezdomci) tudi edina država v Evropski uniji, ki v zadnjih desetletjih poroča o znatnem znižanju brezdomstva. Na Finskem je bilo tako leta 2019 glede na široko definicijo brezdomstva 4600 brezdomcev in 264 brezdomnih družin, od tega 70% takih, ki živijo začasno s prijatelji in sorodniki, brezdomcev, ki bi živeli na ulicah in v zavetiščih pa je bilo med 200 in 300.

## O organizaciji Y-Foundation

Y-Foundation je ena od ključnih organizacij na področju *Najprej stanovanje* na Finskem; v več kot petdesetih občinah upravlja s kar 17.300 dostopnimi najemnimi stanovanji. So tudi koordinatorji evropske platforme *European Housing First Europe Hub co-creation platform*, ki se ukvarja z nadaljnjim razvojem in razširjanjem prakse *Najprej stanovanje*.

Organizacijo Y-Foundation je leta 1985 ustanovilo pet največjih finskih mest, finska evangeličansko-luteranska cerkev, Rdeči križ, finsko združenje za duševno zdravje, združenje lokalnih in regionalnih uprav, konfederacija gradbene industrije RT in gradbeni sindikat. Ukvarjajo se z zagotavljanjem dostopnih najemnih stanovanj preko nakupa ali gradnje in zaposlujejo več kot 150 ljudi. Njihovo delo pa omogoča široka mreža partnerjev, ki vključuje tako lokalne oblasti in stanovanjska podjetja kot nevladne organizacije ter socialne in cerkvene delavce. V upravljanju imajo 10.581 dostopnih stanovanj za ljudi z nizkimi dohodki, 5436 razpršenih stanovanj in 1293 stanovanjskih enot s podporo, ki so namenjena brezdomcem ali tistim, ki jim grozi brezdomstvo, ter ostalim posebnim družbenim skupinam, ki imajo zaradi osebnih okoliščin otežen dostop do stanovanja.

Financirajo se iz različnih virov - iz Sklada za financiranje družbene blaginje in zdravstvenih organizacij STEA (ki omogoča 50% subvencijo za nakup stanovanj na trgu za zagotavljanje stanovanj *Najprej stanovanje*), iz Centra za stanovanjsko financiranje in razvoj ARA (ki omogoča investicijske subvencije do 50% vrednosti investicije in posojila z nizkimi obrestnimi merami za gradnjo najemnih stanovanj) ter z bančnimi posojili in posojili drugih finančnih inštitucij.

Poleg upravljanja stanovanj se Y-Foundation ukvarja tudi z razvojnimi in podpornimi aktivnostmi:

- Svetovanja na področju stanovanj – preventiva pred deložacijami in preskrba podpornih storitev
- Projekt UUras – delo na zaposlovanju stanovalcev

- Razvojna mreža *Najprej stanovanje* – koordinacija nacionalne mreže *Najprej stanovanje*: usposabljanje, pilotiranje, evalvacija, obveščanje o pristopi *Najprej stanovanje*
- Housing First Europe Hub – raziskovanje in razvoj pristopa *Najprej stanovanje* v sodelovanju z organizacijo FEANTSA in več kot tridesetimi ostalimi organizacijami
- Sea Tribe – pot za prihodnost – partnerski projekt s finskim jadralskim društvom (STAF), s katerim želijo opolnomočiti mlade preko izkušnje jadralskega usposabljanja
- NEA – zagotavljanje stanovanj za ženske - projekt, ki je osredotočen na odpravo brezdomstva med ženskami
- Raziskovanje blaginje, dostopne socialne stanovanjske preskrbe in zadovoljstva s stanovanjskimi pogoji
- VelatOn-project - razvoj orodji za pomoč stanovalcem pri upravljanju z dolgovi ter preventivne aktivnosti pred nenadzorovanim zadolževanjem stanovalcev.

## Implementacija pristopa Najprej stanovanje na Finskem

Na Finskem so odpravo brezdomstva po pristopu *Najprej stanovanje* že od začetka zastavili sistemsko in ne preko pilotnih projektov (kot je praksa v nekaterih drugih evropskih državah). Za obdobje 2008-2015 so sprejeli nacionalni program za odpravo dolgotrajnega brezdomstva, ki ga je podpiralo široko partnerstvo. Pri njegovi pripravi je sodelovalo več ministrstev pod koordinacijo Ministrstva za okolje in prostor, več ključnih mest, ki so se konkretno zavezala projektu z načrti za gradnjo novih dostopnih stanovanj in rezervacijo sredstev zanje, ter nacionalne in lokalne nevladne organizacije. Zastavljen cilj je bil razpoloviti dolgotrajno brezdomstvo do leta 2011 in ga izkoreniniti do 2015. Sicer ga še niso popolnoma dosegli, a se mu približujejo. Da bi ga dosegli pa so si zastavili konkretne, merljive rezultate, npr. izgradnja 2500 novih dostopnih stanovanj in stanovanjskih enot s podporo v 10 (2008-2011) oz. 11 (2012-2015) večjih mestih.

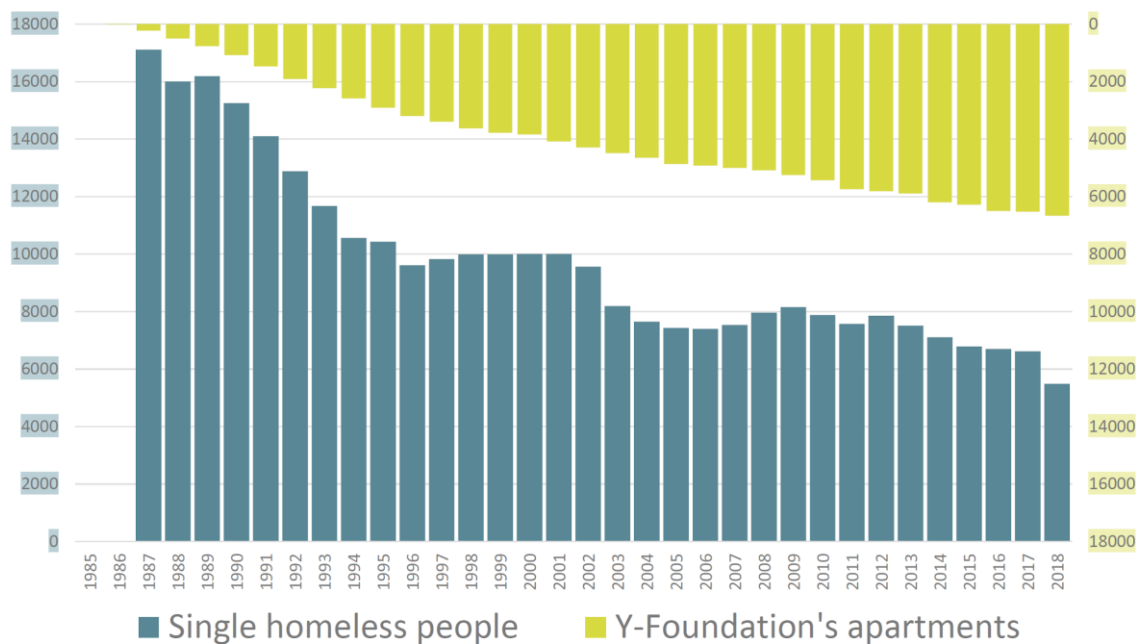
*Najprej stanovanje* je postal primaren način soočanja z brezdomstvom. Dnevna in 24-urna zavetišča so preobrazili v stanovanjske enote s podpornimi storitvami. Za zaprtje zavetišč so se odločili, ker ta predstavljajo le začasno rešitev, človek, ki uporablja zavetišče pa ostaja brezdomec. V zavetiščih posameznik nima zasebnosti in zelo malo strokovne pomoči in podpore. Država je za prenovo zavetišč priskrbel 50 % sredstev, organizacije, ki so se za to odločile, pa so se morale zavezati, da bodo v prihodnosti delovale po principu *Najprej stanovanje* in za to tudi sistematično usposabljali zaposlene. Izkazalo se je, da so preobrazbe zavetišč pripomogle tudi k povečanju javne varnosti.

Zgradili oz. kupili so več kot 3500 novih stanovanj, namenjenih za odpravo brezdomstva, ob enem pa so zagotovili več sredstev tudi za podporne storitve. Zaposlili so 300 novih strokovnih podpornih delavcev in vzpostavili preventivne ukrepe za preprečevanje brezdomstva, med njimi je bila ključna stanovanjska svetovalnica.

V spodnji tabeli lahko vidimo, kako se je zmanjševalo število zavetišč, medtem ko se je večalo število dostopnih stanovanj.

Leto	Stanovanja s podporo <i>Najprej stanovanje</i>	Samostojna najemna stanovanja <i>Najprej stanovanje</i>	Zavetišča	Javna neprofitna stanovanja
1985	127	65	2121	35.404
2008	552	2.033	558	68.881
2016	1.309	2.433	52	67.764

Padec števila brezdomcev je bila tako posledica povečanega dostopa do stanovanj. Na spodnjem prikazu lahko prepoznamo korelacijo med večanjem števila stanovanj v upravljanju organizacije Y-Foundation in nižanjem števila brezdomcev.



Za obdobje 2016 – 2019 so na Finskem sprejeli tudi akcijski načrt preventive na področju brezdomstva. Zgolj nova stanovanja ne zadostujejo za odpravo brezdomstva potrebno je vlagati tudi v preprečevanje brezdomstva in družbenega izključevanja. Ukrepi, ki so jih sprejeli, so vključevali izdelavo lokalnih načrtov za preprečevanje brezdomstva v šestih mestih, dostop do svetovanja o zadolževanju in reševanju stanovanjskih stisk za vse, ki tako svetovanje potrebujejo, ter izboljšanje ukrepov za aktivacijo stanovalcev in ustvarjanje možnosti za zaposlovanje. Dodatno so se posvetili delu z novimi ciljnim skupinami (ljudmi, ki so brezdomci šele krajše obdobje ali pa tvegajo da bi brezdomci postali), preventivi ter posebnim projektom, namenjenim brezdomnim ženskam, mladim, ljudem, ki zapuščajo razne rehabilitacijske programe, bivšim zapornikom in priseljencem z dovoljenjem za bivanje. Tako strategije kot načrti so bili izdatno podprti z javnim financiranjem.

#### Kaj je omogočilo spremembo?

Spremembo je omogočilo sodelovanje in predanost različnih deležnikov na vseh nivojih, jasni cilji in načrt za njihovo doseganje ter zagotovljena sredstva, ki so omogočala izvajanje načrta. *Najprej stanovanje* ima na Finskem polno politično podporo, ki je neodvisna od politične usmeritve. Država je priskrbel sredstva za gradnjo novih stanovanj in preobrazbo zavetišč v stanovanjske enote kot tudi sredstva za zaposlovanje dodatnih podpornih delavcev. Občine so najemale storitve za brezdomce samo od organizacij, ki so delovale po pristopu *Najprej stanovanje*. V proces preobrazbe pa so bili vključeni tudi brezdomci, eksperti iz izkušnje.

#### Ključni elementi, ki so pripomogli k zniževanju brezdomstva:

- Najprej stanovanje je centralna politika za odpravo brezdomstva
- Zagotavljanje dostopnih, varnih in trajnih stanovanjskih rešitev
- Dovolj alternativnih stanovanjskih rešitev in podpora po meri
- Kot strukturni preventivni ukrep – dovolj dostopnih socialnih stanovanj

- Način implementacije preko širokega partnerstva, konkretnih in merljivih kvantitativnih ciljev, in hitrih korakov od odločitve do izvedbe
- Splošna pravica do stanovanjskega dodatka

**Najprej stanovanje je sistemski pristop, osnovan na treh stebrih:**

**1) preventiva, ki obsega dostopna stanovanja, možnost pridobitve stanovanjskega dodatka in dostop do stanovanjskega svetovanja**

Socialna stanovanja so nujna javna infrastruktura za preprečevanje brezdomstva. V študiji iz leta 2018 *How do housing and labour markets affect individual homelessness* so Guy Johnson, Rosanna Scutella, Yi-Ping Tseng in Gavin Wood ugotovili, da bi lahko preprečili približno 73 odstotkov brezdomstva, če bi ranljive skupine lahko namestili v javna dostopna stanovanja. Na Finskem predstavljajo socialna stanovanja 13% stanovanjskega fonda, v novo izgrajenih območjih je ta procent 25% (tudi 35%). V letu 2019 so občinska stanovanjska podjetja in neprofitne nevladne organizacije zagnale 7.052 novih socialnih stanovanjskih enot. Gradnja socialnih stanovanj je državno podprta preko posojil s 40-letnim obdobjem odplačevanja in državnih subvencij (ki jih organizacije prejmejo, če so obresti višje od 1,7%). Na pomembnost svetovanj kot preventivne aktivnosti za preprečevanje brezdomstva pa kaže podatek, da so v letu 2018 preprečili 4500 deložacij.

**2) zagotavljanje primerne stanovanja za brezdomce (v stanovanjskih enotah ali razpršenih stanovanjih)**

Stanovanje je osnovna človekova in družbena pravica. S pristopom *Najprej stanovanje* se to pravico udejanja. Uporabnik dobi v pogodbeni najem za nedoločen čas individualno stanovanje (v stanovanjskih enotah ali v razpršenih stanovanjih), ob tem pa se zasleduje princip normalnosti – uporabnikom se omogoči kar se da običajno bivanje.

**3) ustrezna podpora (ki vključuje stanovanjski dodatek, osebno podporo, osnovne socialne in zdravstvene storitve ter zaposlitvene storitve).**

Uporabnikom se zagotovi primerno podporo glede na posameznikove potrebe in izzive. *Najprej stanovanje* tako ne predstavlja nujno hitre rešitve za izboljšanje življenja, saj je za spremembo običajno potrebnih nekaj let dela.

Pristop *Najprej stanovanje* sicer izvorno prihaja iz New Yorka, a obstajajo med ameriškim in finskim pristopom pomembne razlike. Newyorški pristop je še vedno le projektni; dnevna in 24-urna zavetišča ostajajo del sistema; uporablja se le obstoječi stanovanjski fond; ni novogradenj; za najem uporabniki plačujejo 30 % svojih prihodkov; za vključene v program so na voljo specializirane storitve (ACT team). Na Finskem pa je *Najprej stanovanje* zasnovan programsko, strateško in je del sistema: zavetišča so popolnoma ukinili, ostajajo le urgentna zavetišča (storitveni center); poleg izrabe obstoječega stanovanjskega fonda za namene *Najprej stanovanje* gradijo tudi na novo; uporabniki plačujejo najemnino, lahko pa pridobijo tudi stanovanjski dodatek (kot vsi ostali državljani); podpora je zasnovana na osnovnih socialnih in zdravstvenih storitvah, ki so namenjene tudi vsem ostalim državljanom, in intenzivnem delu s primerom (intensive case management). Finska je prenos v prakso zastavila sistemsko in zato pri odpravljanju brezdomstva uspe doseči tako dobre rezultate.

**Izzivi, ki ostajajo in s katerimi se soočajo:**

- Pridobivanje stanovanj na privatnem trgu je še vedno zelo težavno, v primeru ko ni na voljo dostopnih socialnih stanovanj. Poleg tega večina brezdomcev živi v Helsinkih, kjer so cene stanovanj najvišje.



- Sprejetje novega pristopa znotraj obstoječega sistema blaginje in socialnega varstva terja kar nekaj časa, saj je to pogojeno tudi s spreminjanjem miselnosti in pridobivanjem novih znanj.
- Vzpostavljanje ravnovesja med zagotavljanjem samostojnega življenja uporabnikov in nudenjem ustrezne podpore je za zaposlene polno izzivov.

Lahko zaključimo, da je *Najprej stanovanje* izredno uspešen pristop. 80-95% ljudi, ki se vključijo v *Najprej stanovanje* svoje stanovanje uspe obdržati. V prid pristopa govori tudi analiza stroškov in koristi. V primerjavi z drugimi oblikami podpore brezdomcem, kot so npr. zavetišča, ki sicer blažijo stiske brezdomcev, a ne odpravijo dolgotrajnega brezdomstva, zagotavlja projekt *Najprej stanovanje* dolgoročno in obenem stroškovno bolj učinkovito rešitev.

**Priporočena literatura za nadaljnje raziskovanje:**

- *Housing First in Europe – An Overview of Implementation, Startegy and Fidelity* avtorjev Nicholas Pleace, Isabel Baptista in Marcus Knutagård
- *A Home of Your Own – Housing First and ending homelessness in Finland*, dostopno na [ysaatio.fi/the-book](http://ysaatio.fi/the-book)
- *Homelessness in 2030 – Essays on possible futures*, dostopno na [ysaatio.fi/homelessnessin2030](http://ysaatio.fi/homelessnessin2030)

# STAD IN DE MAAK (MESTO V IZDELAVI), ROTTERDAM, NIZOZEMSKA

Marc Neelen, STEALTH.unlimited in Stad in de Maak

*Stad in de Maak* lahko opišemo kot nekonvencionalnega ponudnika stanovanjskih in delovnih prostorov, ki upravlja s šestdesetimi prostori v Rotterdamu ter praznim stavbam zagotavlja začasno rabo.

## Dve stavbi za začetek

*Stad in de Maak* so začeli z uporabo in upravljanjem dveh zapuščenih stavb. S stališča lastnikov (ponudnik socialnih stanovanj) sta bili stavbi v preslabem stanju, da bi ju lahko oddajali, medtem ko bi bila njune prenove zanje predraga. Z ekonomskega vidika sta stavbi lastniku predstavljali nezaželeno breme, zato je bila zadnje edina smiselna rešitev rušitev stavb in novogradnja. Ker pa je bilo to kmalu po krizi leta 2008, kot mnogi drugi ponudniki nepremičnin, niso imeli dovolj sredstev za tako veliko investicijo. Njihova rešitev je bila, da ti dve stavbi za naslednjih deset let prepustijo počasnemu propadu, v tem času pa pridobijo potrebna sredstva za rušenje in novogradnjo. Če bi se odvil ta scenarij, bi neuporabi navkljub, ti dve stavbi v desetih letih za lastnike predstavljali približno 60.000 evrov izgube.

Iniciativa *Stad in de Maak* pa je v stavbah prepoznala pomemben in redek vir v mestu – uporabne in prazne prostore. Zato so si poskušali zamisliti alternativno prihodnost zanju. Lastnike stavb so prepričali, da namesto, da plačujejo teh 60.000 evrov stroškov v obdobju desetih let, znesek raje predajo njim. 60.000 evrov je tako predstavljalo začetni kapital za popravila, upravljanje in ohranjanje stavb v uporabi. Namesto, da bi ta strošek plačevali za prazne in neuporabljene stavbe, so lastniki znesek predali iniciativi *Stad in de Maak*, ki je stavbi ohranjala živi in v uporabi. S tem denarjem so lahko popravili in delno obnovili stavbi. Vsaj do te mere, da sta bili stavbi varni za bivanje in delo ter da so izboljšali njun izgled. Za prenovo so angažirali majhno skupino ljudi, ki si je želela stavbi v prihodnje tudi uporabljati. Prek skupnega dela se je okoli projekta začela ustvarjati skupnost.

## Bivalni, skupnostni in delovni prostori

Ena izmed prvih odločitev kolektiva *Stad in de Maak* je bila, da se dve tretjini prostorov nameni za stanovanjske potrebe, ena tretjina pa je skupnostnih prostorov, oziroma prostorov za (reproduktivno) delo. Tako ima vsaka stavba v njihovem upravljanju vedno vsaj en skupnostni prostor.

V stavbah so vzpostavili raznolike prostore za bivanje, prilagojene različnim bivalnim vzorcem. Stavbi vključujeta od popolnoma individualnih do kolektivnih oblik sobivanja, prostore za sveže ločene, za delavske migrante, prostore za samozaposlene, ki združujejo bivanje z delom in druge. Za uporabo teh prostorov se plačuje, za rotterdamske standarde, zelo dostopna najemnina, ki je ključnega pomena za ohranjanje in vzdrževanje prostorov ter celotne organizacije. Dejstvo, da so stanovanja dostopna, omogoča veliko raznolikost stanovalcev in vključujočo skupnost.

Preostanek prostora predstavljajo skupnostni prostori, ki so kolektivno organizirani in upravljani, uporabljajo pa jih lahko tudi posamezniki ali skupine iz soseske ali drugih delov mesta. Nekateri izmed teh prostorov so namenjeni ekonomski reprodukciji ter lahko posameznikom predstavljajo tudi osnovni vir dohodka. Pri čemer pa se *Stad in de Maak* ni omejil le na prostore teh dveh stavb, aktivnosti njihove

skupnosti se širijo tudi na ulico in v širšo sosesko. Vse stavbe s katerimi upravljajo razumejo kot skupnino (commons), s katero upravlja skupnost, za potrebe skupnosti. In vse več individualnih stvari se preobraža v skupnostne (kot recimo pisalne mize ali zasebne knjižne zbirke).

Skupnost, ki so jo vzpostavili zajema presenetljivo mešanico ljudi: visoko izobražene delovne migrante, samozaposlene v kreativnem sektorju, študente, podjetnike, začasno brezdomne, begunce in druge (ljudi, ki si pogosto težje najdejo bivališče na konvencionalnem stanovanjskem trgu). Opažajo, da je vse več ljudi, ki težko najde svoj prostor v mestu, saj prejemajo vse več prošenj tako za bivanje, kot za uporabo skupnostnih prostorov za delo. Za upravljanje s stavbami so prevzeli model sociokracije, ki spodbuja skupnost stanovalcev in uporabnikov, da sami upravljajo s prostori in stavbami ter se vključujejo v oblikovanje njihovega programa.

Načela delovanja *Stad in de Maak*:

- Samozadostnost in sodelovanje
- Ekonomija deljenja
- Učenje skozi prakso (learning by doing)
- Začasna raba kot poligon za večje in trajnejše projekte
- Ponovno postaviti javni prostor in stanovanjsko preskrbo v domeno javnosti
- Odpornost in trajnost

## Zbirka zapuščenih stavb

V dokaj kratkem obdobju je kolektivu *Stad in de Maak* uspelo aktivirati vrsto zapuščenih ali neuporabljenih stavb z dogovorom za uporabo za določeno časovno obdobje, praviloma od tri do pet, včasih tudi deset let. Po tem obdobju se stavbe vrnejo lastnikom, ki so večinoma ponudniki socialnih stanovanj.

Pred dvema letoma je *Stad in de Maak* prevzelo svoj največji projekt do sedaj. Zajema celo ulico z osem stanovanjskimi stavbami in dvainpetdesetimi stanovanjskimi enotami, ki so vse namenjena rušenju. Lastnik je tudi v tem primeru ocenil, da se bolj kot obnova splača stavbe preprosto porušiti in zgraditi nekaj novega. Stanovalci se morajo v 18 mesecih izseliti, lastnik nepremičnin pa jim mora zagotoviti alternativno stanovanje. Medtem ko se stari stanovalci postopoma izseljujejo, *Stad in de Maak* vseljuje nove ljudi tako v bivalne, kot v skupnostno-delovne prostore. Ljudi, ki se vseljujejo, lahko opišemo kot t.i. urbane nomade. To so ljudje, ki jih takšna kratkoročna stanovanjska rešitev ne obremenjuje, pač pa jim predstavlja priložnost. To je seveda zelo ozka skupina vseh iskalcev stanovanja v Rotterdamu. Del stanovanjskih površin so zato preuredili v 'hotelske sobe' za kratkoročne namestitve. Pri projektu še vedno velja načelo, da sta dve tretjini prostorov namenjeni stanovanjskim enotam in ena tretjina skupnostnim prostorom.

Zaradi dejstva, da je v tako kratkem času težko zgraditi skupnost, so *Stad in de Maak* poiskali že obstoječe skupnosti, ki niso imele svojega prostora. Medtem ko je bil projekt v razvoju, pa se je pojavilo tudi precej novih pobud in aktivnosti, ki so prostor našle na njihovi ulici. S koronavirusom jih je zaskrbelo, da bodo vse te aktivnosti zamrle. Vendar se je zgodilo ravno obratno, skupnost se je še bolj povežala; organizirali so distribucijo hrane in medsosedske pomoč.

Sedaj, ko je skupnost dodobra zaživela, morajo ulico zapustiti. V znak protesta so zato med rotterdamskim festivalom opere, organizirali opero rušenja (demolition opera).

## Kako preseči začasnost?

*Stad in de Maak* vse bolj omejuje dejstvo, da ima stavbe le v začasni rabi, saj ni dovolj časa za razvoj skupnosti ali pa se ta razbije ravno v trenutku, ko se dobro poveže. Kot začasni uporabniki pa ne morejo v celoti realizirati svoje ideje o trajnostni in kakovostni prenovi stavb, ki lahko obenem zagotovi optimalno okolje za razvoj in delovanje skupnosti.

Radi bi se osamosvojili odvisnosti od pritoka zapuščenih stavb (ki jih je v tem obdobju vse manj) ter čakanja na krize (med krizo se sprostijo nepremičninski trg, stavbe lahko postanejo breme njihovim lastnikom, ki nimajo denarja za investicije, vseeno pa morajo plačevati stroške), po kateri se poveča nabor praznih nepremičnin. Zato si prizadevajo, da bi sami postali kolektivni lastniki stavb/e, vendar zaenkrat niso imeli sreče. Petkrat so se že udeležili dražb za štiri različne stavbe, vendar njihova ponudba nikoli ni bila uspešna.

## Zakaj je tako težavno priti do lastne stavbe?

Pri zagotavljanju stavbe, ki bi bila trajno v njihovi lasti in upravljanju, se srečujejo z nekaterimi sistemskimi težavami:

1. Nemogoče je tekrovati s špekulativnimi tržnimi silami v cvetoči nepremičninski ekonomiji. Za kar je edina možna in začasna rešitev, počakati na naslednjo krizo, ki bo zopet sprostila določene nepremičnine in cene.
2. Pomanjkanje razumevanja, da bi morali skupnostno vodene ali združne stanovanjske projekte obravnavati drugače kot dobičkonosne stanovanjske ponudnike. Pri čemer se kot rešitev kaže izobraževanje lokalnih politikov in drugih relevantnih akterjev.
3. Neobstoj političnih ali pravnih instrumentov, ki bi omogočili da bi (lokalna) vlada prepoznala nešpekulativno 'tretjo kategorijo' neprofitnega stanovanjskega sektorja, Da bi naslovili to težavo, morajo lobirati za spremembo v politikah in zakonodaji.
4. Krovna težava pa so izredno visoke cene nepremičnin v mestu. Medtem ko so se stroški gradnje postopoma višali od 90-ih dalje, je cena zemljišč rastla eksponentno. Strma rast cen je v največji meri posledica špekulativnega ravnanja na nepremičninskem trgu. Trenutne izredno visoke cene zemljišč skoraj popolnoma onemogočijo dostopno bivanje v mestu. Kot potencialne rešitve tega problema se kažejo:
  - a. vrnitev javnih pogodb za dolgoročni najem – prenehanje s prodajo javnih zemljišč v mestih,
  - b. investicijski fondi družbenih zemljišč,
  - c. skupnostni zemljiški skladi.

## Kako naprej?

Raziskujejo predvsem dve možnosti kako nadaljevati z njihovim delom. Pri prvi gre za razmislek, kako se organizirati, da bi zadržali strukturo nomadskega hotela, ki bi se selil iz ene prazne stavbe v drugo. Na drugi strani iščejo bolj trajne rešitve, pri čemer so se povezali v nizozemsko iniciativo VrijCoop, ki razvija nemški model Mietshäuser sindikata na Nizozemskem. Načela VrijCoopa so:

- Kolektivno lastništvo nepremičnin, ki jih uporabniki nato najemajo
- Samo-upravljanje s strani uporabnikov/stanovalcev

- Trajno izvzemanje stanovanjskih enot iz nepremičninskega trga
- Dostopna in dolgotrajna stanovanjska rešitev
- Pravica do uporabe njihovih stanovanjskih enot in glasovalna pravica sta neodvisni od denarnega vložka posameznika/gospodinjstva
- Solidarnost med projekti

Ta načela ponudijo dobro podlago za razvoj stanovanjskih skupnosti in projektov. VrijCoop ima trenutno v izdelavi že dva projekta.

# STANOVANJSKA ZADRUGA MEHR ALS WOHNEN (VEČ KOT STANOVANJE), ZÜRICH, ŠVICA

Claudia Thiesen, Dipl.-Ing. Architektin SIA, Mehr als wohnen

Mehr als Wohnen, ki se grobo prevaja v več kot stanovanje, je krovna zadruga, ki v soseki na robu mesta Züricha, združuje okoli 35 manjših zadrug ter ponuja prostore za bivanje, delo in še mnogo več.

## Züriški stanovanjski fond

Specifična lastnost stanovanjskega trga v Švici je, da še posebej v urbanih okoljih prevladujejo najemniki in ne lastniki. V Zürichu vsaj 25 odstotkov najemnega stanovanjskega fonda zagotavljajo neprofitni ponudniki, ki najemnino izračunavajo le na podlagi realnih stroškov in se profitom popolnoma odrečejo. Vsaj četrtina stanovanj je torej dolgoročno dostopnih. Kljub temu v Zürichu beležijo hudo pomanjkanje stanovanj, še posebej takih, ki bi bila širše dostopna.

Lokalne oblasti si prizadevajo, da bi se delež neprofitnih stanovanjskih enot povečal na 33 odstotkov mestnega stanovanjskega fonda, zato vzpodbujajo neprofitne ponudnike, velik del katerih predstavlja združni sektor. Težava pa je v tem, da mesto nima več veliko zemljišč, ki jih lahko nameni stanovanjski gradnji, medtem ko so kupne cene zemljišč izredno visoke (ne glede na to ali se zemljišče nahaja v centru ali na obrobju Züricha).

## Dolga tradicija stanovanjskega združništva

Zürich beleži več kot 100-letno tradicijo stanovanjskega združništva in enako dolgo zgodovino konkretnih podpornih mehanizmov za zadruge s strani mesta. V letu 1907 se je mesto zavezalo, da bo spodbujalo »zdravo in dostopno bivanje«. Ta zaveza je spodbudila načelo, da mesto ne prodaja javnih zemljišč, ampak na zemljiščih zasebnim organizacijam podeli stavbno pravico za od šestdeset do devetdeset let. Z institutom stavbne pravice tudi novo-ustanovljenim zadrugam omogoči, da dokaj enostavno pridobijo sredstva za realizacijo svojega projekt. Če bi morale zadruge zemljišča iskati na trgu, bi bil njihov razvoj popolnoma onemogočen, saj so zemljišča veliko predraga. Mesto je ustvarilo tudi določene podporne finančne instrumente, ki olajšajo izvedbo projektov. Pogoj za dodeljene ugodnosti pa je uporaba modela stroškovne najemnine, ki zagotavlja javni interes povečevanja fonda dostopnih najemnih stanovanj. Vse stanovanjske zadruge, ki so deležne javnih ugodnosti, so torej zavezane istemu modelu zaračunavanja stroškovne najemnine.

Mehanizmi medsebojne pomoči so vzpostavljeni tudi med zadrugami, med katerimi je ogromno sodelovanja, povezovanja, izmenjave znanj ter mehanizmov medsebojne podpore. Pogosto se v ta namen organizirajo združne mreže in višje, krovne organizacije (umbrella organizations). Mehr als Wohnen je ena takšnih krovnih združnih organizacij, ki združuje 35 manjših zadrug.

Stanovanjske zadruge se torej vzpostavijo v sodelovanju z mestnimi oblastmi. Slednje pripravijo razpis za prosto stavbno zemljišče, na katerega se lahko zadruge prijavi. Na razpisu izbrani zadrugi nato podelijo stavbno pravico, kar pomeni da lahko zadruga na tem zemljišču gradi. Zgrajena stavba pripada zadrugi, medtem ko zemljišče ostane v javni lasti.

## Kako delujejo stanovanjske zadruge v Švici?

Glavne lastnosti švicarskih stanovanjskih zadrug so:

- Zadruga ne sodijo med ponudnike socialnih stanovanj, pač pa so zasebne entitete s skupnostnim lastništvom (na nek način lahko o njih razmišljamo kot o organizacijah za samo-pomoč, kjer se posamezniki združijo, da lažje naslovijo svoj individualni stanovanjski problem).
- Stanovanjske zadruga izvemajo zemljišča in zgradbe iz špekulativnega nepremičninskega trga.
- So neprofitne organizacije, ki delujejo po modelu stroškovne najemnine, ki je izračunana na podlagi dejanskih (gradbenih, investicijskih, vzdrževalnih) stroškov, in izključuje kakršnekoli profite.
- Stanovanjske zadruga uresničujejo javni interes primarno z zagotavljanjem dostopnih stanovanj, sekundarno pa tudi z namenjanjem pritličnih prostorov storitvam, programom in aktivnostim, ki izboljšajo kakovost širše soseke in mesta.
- Znotraj zadrug je lahko do 30 % subvencioniranih stanovanj (socialnih stanovanj), za katere pa veja dohodkovna in premoženjska meja. Kot varnostni mehanizem med stanovalci, ki niso v subvencioniranih stanovanjih, pa imajo zadruga pogosto tudi solidarnostni fond, ki služi kratkoročnemu kritju najemnine v primeru nenadnega upada stroškov katerega izmed gospodinjstev znotraj zadruga.
- Zadruga uresničujejo osnovna demokratična načela (po principu en član-en glas), kar pomeni, da vse pomembne odločitve sprejmejo vsi stanovalci skupaj.

V Zürichu se beleži veliko povpraševanje po bivanju v stanovanjskih zadrugah. Eden glavnih vzrokov je višina najemnine. Pri novoustanovljenih zadrugah je ta sicer le nekoliko nižja od tržne, vendar se ta razlika na dolgi rok znatno povečuje. Tržna najemnina z leti raste, medtem ko zadruga počasi pada.

Kako se stanovanjske zadruga financirajo?

- 10 % predstavlja lastni prispevek zadrugnikov;
- 10 % predstavlja nizko obrestno posojilo s strani države, pod ugodnimi pogoji;
- 15 % predstavlja posojila drugih zadrug;
- 65 % predstavlja hipotekarni kredit pri zasebni banki.

### **Kakšna stanovanjska preskrba bo omogočila bolj odprto družbo?**

Kljub temu, da ima stanovanjsko zadrugništvo v Zürichu že dolgo tradicijo, je ponovno oživetev doživelo po hudi stanovanjski krizi in skvoterskem gibanju v 80-ih letih. Gibanje je namreč spodbudilo ponovni razmislek o tem, na kak način želimo bivati, katere potrebe naj stanovanjski prostori naslovijo, kako povezovati bivalno in delovno okolje ter kakšna stanovanjska preskrba bo spodbudila bolj odprto družbo.

Iz tega premisleka so se razvile nove zadruga, ki vzpostavljajo alternativne načine bivanja. Združujejo prostore za delo in bivanje, vključujejo velik delež skupnostnih prostorov ter pogosto spodbujajo razne oblike sobivanja in mehanizme medsebojne pomoči med stanovalci, pritlične prostore pa odpirajo javnosti. Načrtovane so skozi participativni proces v katerega so vpleteni vsi bodoči stanovalci in relevantni deležniki. Participacija se ne konča z izgradnjo stavbe, pač pa se nadaljuje v samo-upravljanju stanovanjske stavbe. Zadruga temeljijo na načelih solidarnosti ter si z dostopnostjo stanovanj prizadevajo biti čim bolj vključujoče. Obenem so praviloma tudi okoljsko ozaveščene in tako vzpostavljajo čim bolj tajnostne projekte (zato imajo npr. tudi omejitve največ 35 m<sup>2</sup> na stanovalca).

## **Mehr als Wohnen**

Projekt Mehr als Wohnen se je razvil na 40.000 m<sup>2</sup> velikem zemljišču, ki je bilo predhodno industrijsko območje. Ustanovljen je bil s strani 30 manjših zadrug (število katerih je na neki točki tudi preseglo 50). Oblikovanje koncepta in načrtovanje projekta je potekalo v sodelovanju med ustanovnimi in novo pridruženimi zadrugami. Njihovi predstavniki so sodelovali v tematskih skupinah, ki so razvijale različne aspekte zadružne soseske. Projekt se je tako razvil v dialogu med ogromno ljudmi in strokovnjaki. V procesu ustvarjanja koncepta so med drugim pripravili razstavo v Zürichu, kjer je vsak obiskovalec lahko podal še svoje predloge in ideje za končno zasnovo. Tekom celotnega procesa so delali na tem, da so v proces vključevali vse zainteresirane posameznike in skupine.

Arhitekti in urbanisti, ki so pripravili načrte so bili izbrani preko natečaja, ki je bil v skupni organizaciji zadruge Mehr als Wohnen in mesta Zürich. Izbrali so štiri urbanistično-arhitekturne biroje, ki so najprej vodili participativni arhitekturni proces ter nato, po željah sodelujočih, pripravili urbanistično in arhitekturno zasnovo. Velik poudarek je bil na prostorih med stavbami, ne le na zasnovi stanovanj. Rezultat procesa so na primer trgi znotraj soseske, ki ustvarjajo zelo različne atmosfere. Na koncu so zgradili 13 stanovanjskih stavb z raznolikimi zunanjimi prostori ter skoraj 400 stanovanji, v katerih stanuje okoli 1400 oseb.

## **Več kot stanovanje**

Za projekt je bila zelo pomembna odločitev, katerim dejavnostim se namenijo pritlični prostori stavb. Omogočiti so želeli določeno infrastrukturo, ki je pomembna za tamkajšnje stanovalce. Zato v soseski najdemo pekarno, restavracije, administrativno pisarno in recepcijo, pralnice, otroške igralnice in dva vrtca, pisarniške prostore, studije, delavnice (ki so dostopne tudi ljudem z ovirami), ogromno skupnostnih prostorov. Znotraj Mehr als Wohnen delujejo različne skupine, ki organizirajo raznolike aktivnosti in dogodke, kar pomeni, da se v soseski vedno kaj dogaja. V svojem kolektivu imajo tudi dve zadrugi za prehrano. Pritlični prostori omogočajo dejavnosti, ki sosesko ohranjajo živo ter preprečujejo, da bi bila zreducirana na golo spalno naselje.

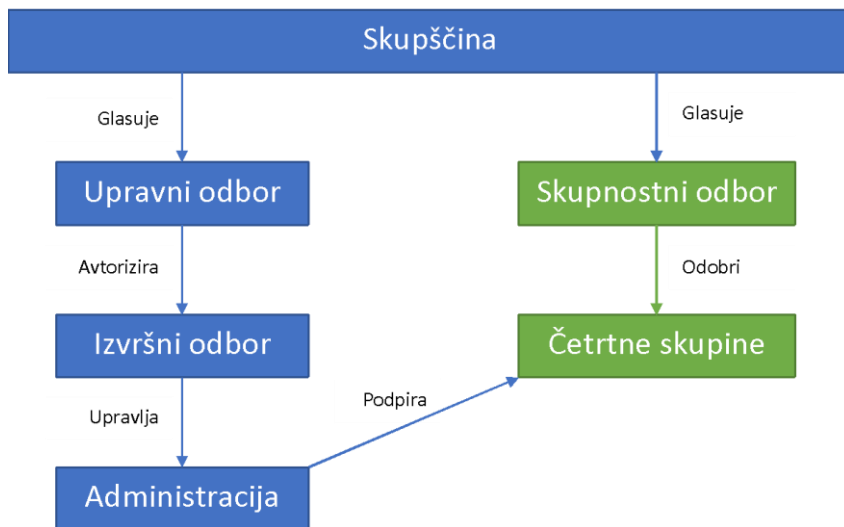
Uporaba skupnostnih prostorov je vključena v najemnino in zanjo ni potrebno posebej plačevati. Administrativna pisarna pa je odgovorna za organizacijo najema koles in souporabe avtomobilov, upravljanje s prostori, ki se jih lahko najame in podobno.

Poleg 20 % subvencioniranih stanovanj, se 10 % stanovanj oddaja organizacijam, ki se ukvarjajo z različnimi ranljivimi skupinami (ljudmi z fizično ali intelektualno oviranostjo, begunci ipd.) Pomembno je, da se ta stanovanja oddajajo neposredno strokovnim organizacijam, ker te najboljše poznajo potrebe ljudi, s katerimi delajo.

Participacija stanovalcev se izvaja kontinuirano: zbira se njihove predloge za izboljšanje bivalnega okolja in organizira delavnice na različne teme. Neprestano se torej dela na razumevanju in zagotavljanju potreb stanovalcev.

Organizacija zadruge Mehr als Wohnen je razvidna iz spodnje sheme:





Najbolj inovativni projekti, ki so bili v zadnjem času razviti v Zürichu, so praviloma zadružni projekti. Stanovanjske zadruga so tudi tiste, ki vodijo razmisleke o njihovem vplivu na mesto in okolje. Velik poudarek je torej na tem, kako bo določen zadružni projekt izboljšal kakovost bivanja v celem mestu ter prispeval k javnemu dobremu. Izredno pomembno pri vseh zadružnih projektih pa je, da je mesto njihov partner. Brez dobrega sodelovanja, ti zadružni projekti ne bi bili uresničljivi. V sodelovanju z javnimi akterji zadruga tako zagotavljajo dolgoročno dostopna stanovanja in komercialne prostore ter v proces vključujejo množice ljudi, ki se zavedajo lastne odgovornosti za svoje okolje.

# STANOVANJA ZADRUGA LA BORDA, BARCELONA, ŠPANIJA

Carles Baiges Camprubí, Lacol in La Borda

Po finančni krizi leta 2008 je v Španiji veliko ljudi izgubilo svoje domove. Lastništvo stanovanja je za mnoge postalo nedostopno, cene najemnin so vrtočlavo naraščale, najemna razmerja pa postajala vedno bolj nestabilna. Leta 2012 se je v Barceloni samoorganizirala skupina ljudi, ki se je odzvala na naraščajočo stanovanjsko krizo z željo poiskati alternativne stanovanjske rešitve. Podobno kot v Sloveniji so v 70. letih tudi v Španiji že obstajale lastniške stanovanjske zadrugе. A tovrstne zadrugе se razpustijo, ko se stanovanjski projekt zgradi. Posamezniku sicer olajšajo dostop do stanovanja, ne zagotavljajo pa da bi ta ostala dolgoročno dostopna. Ob raziskovanju možnosti so prišli do modela najemne stanovanjske zadrugе, ki je razširjen npr. v Urugvaju ali na Danskem. V najemni stanovanjski zadrugi je zadruga lastnica stanovanj, stanovalci pa imajo pravico do njihove uporabe za nedoločen čas, ne postanejo pa njihovi lastniki in jih torej ne morejo prodati ali oddati naprej. Če se posameznik odloči za izselitev, se stanovanje vrne zadrugi, ta pa po dostopni ceni in pod istimi pogoji odda stanovanje novemu kandidatu. Na tak način se ohranja dolgoročna dostopnost. V La Bordi so se strinjali, da bi tak model stanovanjske zadrugе dobro odgovarjal na njihove potrebe in so tako začeli s procesom vzpostavljanja prve tovrstne zadrugе v Španiji, ki je vključeval razvoj organizacijske strukture, pravnega in finančnega modela ter arhitekture in gradnjo.

La Borda je umeščena v tradicionalno delavsko sosesko, znotraj poslopja bivše tovarne Can Batlló, ki je bila desetletja zapuščena. Že v letu 2011 je tamkajšnja sosedska skupnost pridobila v najem eno od zapuščenih stavb, sedaj imajo takih stavb v skupnostni uporabi že kar nekaj. Za gradnjo stanovanjske zadrugе so identificirali primerno zemljišče in k mestnim oblastem pristopili z razdelano idejo. Tako so dobili v najem javno zemljišče za obdobje 75 let, za katerega letno plačujejo najemnino v višini 4000 eur, v zameno pa mora stanovanjska zadruga zagotavljati dostopna stanovanja. To pomeni, da morajo stanovalci La Borda spadati v kategorijo upravičencev do neprofitnega stanovanja - ne smejo biti lastnik druge nepremičnine, njihovi prihodki morajo biti nižji od postavljene meje in v Barceloni morajo imeti prijavljeno stalno bivališče.

## Participativna arhitektura

Pri običajnem načinu gradnje za trg ali za socialna stanovanja stanovalci največkrat niso znani vnaprej in v razvoj projektov niso vključeni. Bolj kot potrebe bodočih stanovalcev ti projekti zasledujejo motive, povezane z optimizacijo tržne vrednosti ali čim enostavnejšim stanovanjskim upravljanjem. Sestava bodoče stanovanjske skupnosti La Borda pa je bila znana, 49 odraslih in 13 otrok, kar pomeni da so bili lahko vključeni v snovanje projekta že od samega začetka. O svojih potrebah so razpravljali med seboj in z načrtovalci zadrugе – arhitekti, pravniki, ekonomisti. Veliko stanovanjskih projektov se gradi z idejo o štiri-članskem gospodinjstvu, čeprav so gospodinjstva v sestavi - starša in dva otroka - v resničnem svetu v manjšini. V njihovi skupnosti je bilo tako gospodinjstvo le eno. Ponudba na trgu tako ne odgovarja najbolje na potrebe raznolikih gospodinjstev. V procesu participativne arhitekture so na novo premislili funkcije, ki jih opravlja dom – je zatočišče, dom je povezan s prehranjevanjem, s počitkom, s higieno, z oblačili, igro, skrbjo, povezljivostjo v splet in odklopom, delom in študijem, shranjevanjem, zabavo, parkiranjem, je prostor srečevanja. Razmišljali pa so tudi o skupnosti, o modelu sobivanja in vprašanih povezanih z njim – energetske preskrbi, mobilnosti (souporaba avtomobilov), ekonomiki

(kolektivna posojila, kolektivno tveganje, solidarnostni fond), zdravju in oskrbi (življenjski cikel, otroštvo, starost, izobraževanje in vzgoja), kuhanju, in še marsičem, npr. kulturi in prostem času, aktivizmu...

Spraševali so se tudi, kako živimo in kako želimo živeti, katere aktivnosti so vezane na individualna gospodinjstva in katera na stavbo ali sošesko, mesto... Običajna stanovanjska stavba je sestavljena iz individualnih stanovanj in skupnih prostorov (hodniki, stopnišča, dvigala...), La Borda pa je na podlagi potreb skupnosti dodala še skupnostne prostore. Individualna stanovanja so v povprečju zmanjšali za 10m<sup>2</sup>, ki so jih "nadomestili" s 280 m<sup>2</sup> skupnostne površine – ta vključuje veliko kuhinjo z jedilnico, pralnico, sobo za goste, prostore za zdravje, večnamensko sobo, parkirišče za kolesa, atrij, terasni vrt in shrambo. Oblikovanje zgradbe je zastavljeno tako, da spodbuja srečevanje, stavba ima na primer skupni atrij, na katerega gledajo vsa stanovanja. V prid so-uporabi govori argument krepitve skupnosti, pa tudi dodatni prihranki in varčevanje z viri, energijo, prostori. Namesto 28 individualnih pralnih strojev imajo tako v La Bordi dva industrijska pralna stroja in enega gospodinjkega. Ugotavljajo pa, da je še to več kot rabijo. Skupnostni prostori so namenjeni tudi za vsakodnevne gospodinske aktivnosti, ki so jih tradicionalno opravljale ženske. Za to rutinirano in osamljeno delo se je v preteklosti pogosto namenjalo najslabše, majhne in temne prostore. V La Bordi pa so prav za te aktivnosti namenili odprte in svetle prostore in jih umestili tako, da delajo gospodinsko in skrbstveno delo vidno, predvsem pa omogočajo da tovrstne aktivnosti opravljajo stanovalci skupaj.

Pri gradnji so razmišljali o posameznikovem življenjskem ciklu. Tradicionalno je stanovanjska mobilnost zelo nizka, tako veliko ljudi živi v istem stanovanju vse življenje. Par tako ostaja v istem 4-sobnem stanovanju tudi potem, ko sta se njuna že zdavnaj odrasla otroka odselila. V La Bordi pa so se odločili zasnovati stanovanja fleksibilno, s tremi tipologijami stanovanj - osnovnim, najmanjšim, ki ima 40 m<sup>2</sup>, in predstavlja sestavni del vseh stanovanj, srednje velikim (55 m<sup>2</sup>) in velikim stanovanjem (70 m<sup>2</sup>). Posamezne sobe se lahko relativno enostavno priključijo sosednjemu stanovanju ali pa se transformirajo v samostojno satelitsko enoto, ki ga uporablja gospodinjstvo iz kakega drugega nadstropja. Arhitektura sledi ne-hierarhičnem oblikovanju prostora – vse sobe so približno iste velikosti, kopalnica je v vseh stanovanjih enaka in umeščena na istem mestu, ostale prostore pa lahko vsak stanovalec enostavno prilagaja svojim potrebam.

V projekt so vključili tudi samo-graditeljstvo, bodoči stanovalci in podporniki projekta so se predvsem v zaključnih fazah vključili v gradnjo delov stavbe. To je po eni strani prispevalo k zniževanju stroškov gradnje, po drugi pa tudi k medsebojnemu spoznavanju, povezovanju in gradnji skupnosti.

## **Okoljska trajnost**

La Borda ima močno okoljsko trajnostno komponento. V primerjavi s povprečnim španskim stanovanjskim projektom je neprimerno bolj trajnostna z vidika rabe materialov, porabe vode, gradbenih odpadkov in energetske varčnosti. Za to se niso odločili zgolj iz prepričanja, da je potrebno varovati naravo zaradi prihodnjih generacij ter narave in nas samih, ampak tudi iz političnih razlogov, zaradi problema energetske revščine. Veliko bodočih stanovalcev La Borda si ni moglo privoščiti dovolj ogrevanega stanovanja, njihova stanovanja so imela slabo izolacijo in podobno. Ker niso želeli ljudi postavljati v situacijo, da ne bi bili zmožni plačevati obratovalnih stroškov, so zgradili zgradbo, ki je kar se da energetske varčna.

La Borda se je izognila gradnji podzemne garaže s parkirišči, ki predstavlja visok dodaten strošek in dela projekt bolj ne-trajnosten, saj bi podkletitev pomenila potrebo po rabi dodatnega betona. To so lahko

zagotovili le zato, ker so poznali uporabnike, od 28 gospodinjstev jih je imelo le 8 osebni avtomobil in večina je že imela zagotovljeno parkirišče, ker je živela v soseski. Zakonodaja v Barceloni je sicer predvidevala, da mora imeti vsako novo zgrajeno socialno stanovanje eno parkirišče (podobno regulacijo ima veliko zahodnih držav). V Evropi je bila Barcelona najbrž prva, ki je ta predpis spremenila, tudi kot rezultat zagovorniških aktivnosti stanovanjske skupnosti La Borda. Sedaj je tako potrebno zagotoviti minimalno eno parkirišče na štiri stanovanjske enote. Spremenjena zakonodaja je pomembna, saj omogoča stanovanjsko gradnjo, ki ne spodbuja rabe avtomobila in s tem ne-trajnostne mobilnosti, manj parkirišč pa pomeni tudi cenovno bolj dostopno gradnjo.

Odločili so se za gradnjo v lesu, saj je ta bolj trajnostna, omogoča nižji ogljični odtis, energijsko varčnost in možnost ponovne uporabe gradbenih materialov. Temelji in pritličje sta betonska, štiri oz. šest nadstropji pa je zgrajenih iz CLT panelov. To je bilo sicer nekoliko dražje, a so vseeno uspeli znižati končne stroške, ker je taka gradnja hitrejša. Štirje gradbeni delavci in žerjav so zgradili celotno stavbo v šestih tednih.

Ker so uspeli pridobiti dodatna sredstva, bodo sedaj na streho namestili tudi solarne panele, ki bodo prispevali k energetskei samooskrbi in še dodatno znižali stroške.

## Financiranje

Mestna uprava Barcelone je La Borda oddala zemljišče. Za financiranje investicije v stanovanjsko gradnjo, ki je znašala 3 milijone EUR, pa je poskrbela zadruga. Samo-udeležba (ki jo dobijo stanovalci ob morebitni izselitvi povrnjeno) je znašala okrog 20% vrednosti projekta, 18.500 EUR na gospodinjstvo, 80% ostalih sredstev so pridobili iz različnih virov, predvsem z bančnimi posojili, nekaj pa tudi iz prispevkov podpornih članov zadruge, lastnimi prihodki. V zaključnih fazah, ko je bil projekt že skoraj zgrajen, pa so pridobili tudi subvencijo centralne vlade. Začetni vložek za posamezno gospodinjstvo je bil višji kot so si želeli, a so vzpostavili interni mehanizem solidarnosti. Gospodinjstva, ki so imela več prihrankov, so posodila tistim, ki so imela težavo priskrbeti tako visok začetni vložek. Pri pridobivanju posojil se niso zanašali na tradicionalne banke, saj te niso dojemljive za financiranje projektov z družbenim učinkom. Veliko posojilo so tako pridobili pri zadružni banki Coop57. Naredili pa so tudi zelo uspešno kampanjo množičnih mikro-posojil, v le 19 dneh so zbrali 865.000 EUR od 300 različnih posameznikov in zadrug. Sedaj se zavzemajo za vzpostavitev systemskega financiranja tovrstnih projektov - da bi država vzpostavila družbeno banko in poseben mehanizem posojil z nizkimi obrestnimi merami. Zdi se, da se z regijsko vlado približujejo temu cilju, ki bi znatno olajšal zaganjanje stanovanjskih zadrug. Posojila stanovalci odplačujejo preko mesečnih najemnin, ki znaša v povprečju 500 EUR (+ stroški) (okrog 400 EUR za manjše enote in 600 EUR za večje), kar je manj kot polovico vrednosti tržnih najemnin primerljivih stanovanj. Po odplačilu vseh posojil (čez približno 30 let), bodo njihove najemnine predvidoma ostale na isti ravni, saj so dovolj dostopne, sredstva iz najemnin pa bodo namenjali za obnovo stavbe ali investicije v druge neprofitne stanovanjsko-zadružne projekte.

La Borda je bil pilotni projekt. Mestna uprava Barcelone pa je hitro prepoznala potencial najemnih stanovanjskih zadrug in uvedla vsakoletni razpis, preko katerega ponuja zemljišča za gradnjo novih stanovanjskih zadrug. Lani so tako podelili pet zemljišč, ki so sedaj v izgradnji, letos poleti pa še tri dodatna. Stanovanjsko zadružništvo pa se ne razširja le v Barceloni, ampak tudi v drugih manjših mestih v Španiji, tako na javnih kot na privatnih zemljiščih. V fundaciji La Dinamo pa nudijo skupinam, ki se

odločajo za vzpostavitev stanovanjskih zadrug svetovanja ter gradijo zbirko znanja o stanovanjskih zadrugah, s čimer želijo poenostaviti in pohitriti razvoj novih projektov.