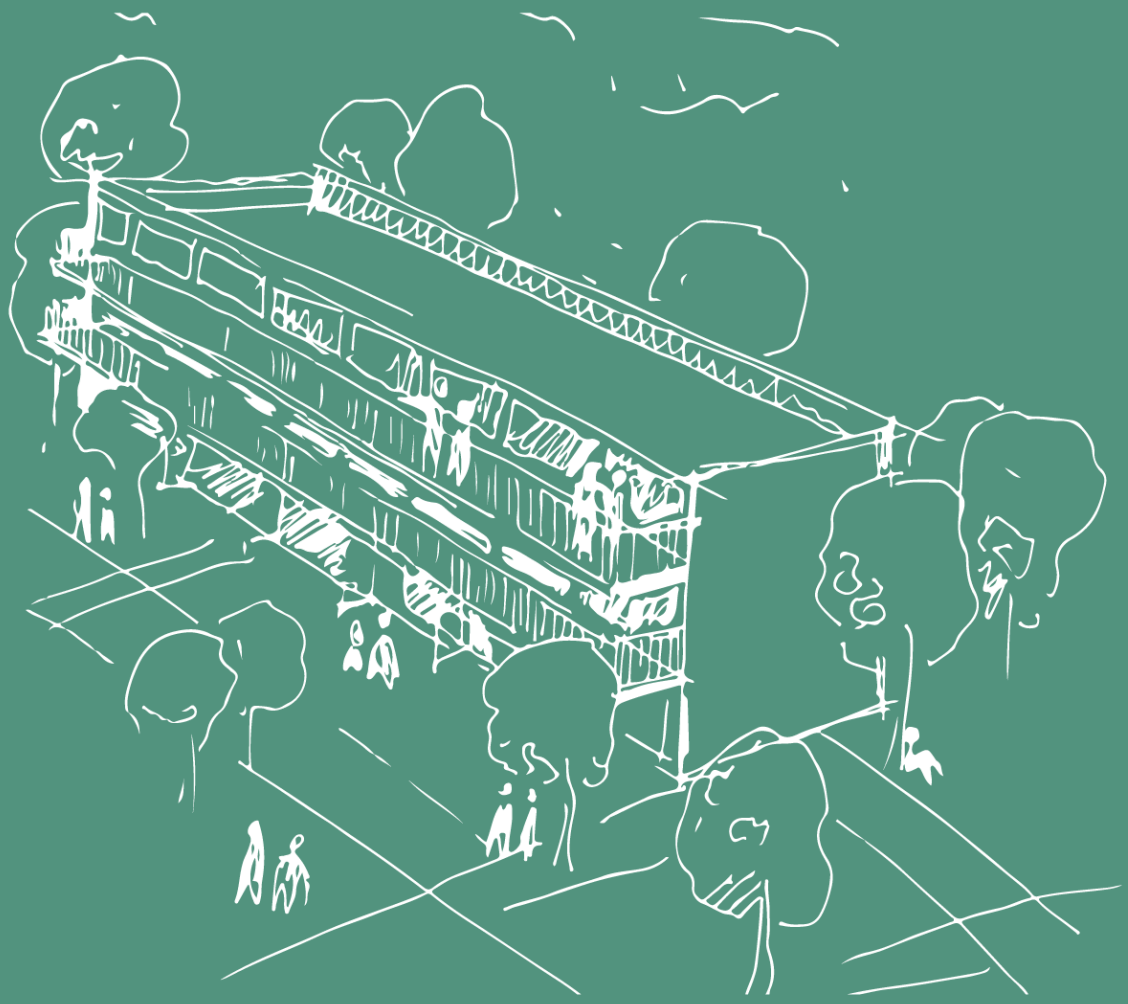
Stanovanje ni blago

ZBIRKA VKLJUČUJOČIH STANOVANJSKIH PRAKS



IŠSP - Inštitut za študije stanovanj in prostora, 2020

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

Pričujočo publikacijo so pripravili Maša Hawlina, Anja Lazar in Rok Ramšak z IŠSP – Inštituta za študije stanovanj in prostora. Nastala je kot rezultat konference Stanovanje po-meri: Paricipatorne prakse na področju stanovanjske preskrbe, s podporo Ministrstva za okolje in prostor. Vse informacije vezane na projekte Najprej stanovanje, Mehr als Wohnen, La Borda in Stad in de Maak izhajajo iz predstavitev, izvedenih v okviru konference. Zanje se zahvaljujemo Juhi Kalio in Juhi Soivio iz Y Foundation ter Housing First Development Network, Marcu Neelenu iz Stad in de Maak, Claudiji Thiesen iz Mehr als Wohnen in Carlesu Baigesu Camprubí iz La Borde.

Obenem se publikacija naslanja tudi na raziskovalno delo, ki je bilo opravljeno v sklopu projekta Stanovanja za vse, ki ga podpira Ministrstva za javno upravo. Ob tej priložnosti bi se radi zahvalili tudi študentom Sari Hadžisulejmanović, Andražu Trplanu in Nadji Zorko iz Fakultete za družbene vede, ki so nam v okviru študijske prakse pomagali pri zbiranju podatkov, Sebastjanu Cvelbarju za naslovno ilustracijo in Maji Hawlina iz Avante Largo za pomoč pri oblikovanju besedila.

KAZALO

UVOD 1

ZAKAJ IN KAKO DO VKLJUČUJOČE STANOVANJSKE PRESKRBE? 4

NAJPREJ STANOVANJE (HOUSING FIRST) 6

NAJEMNE STANOVANJSKE ZADRUGE 9

- STANOVANJSKA ZADRUGA MEHR ALS WOHNEN (VEČ KOT STANOVANJE) 10
- STANOVANJA ZADRUGA LA BORDA, BARCELONA, ŠPANIJA 14

SKUPNOSTNI ZEMLJIŠKI SKLAD 19

- SKUPNOSTNI ZEMLJIŠKI SKLAD CHAMPLAIN HOUSING TRUST 20

MEITSHÄUSER SYNDIKAT (SINDIKAT NAJEMNIKOV) 23

STAD IN DE MAAK (MESTO V IZDELAVI) 26

VIRI 29

UVOD

Pravica do primernega stanovanja je že več kot sedemdeset let definirana kot ena izmed osnovnih človekovih pravic (po Univerzalni deklaraciji o človekovih pravicah iz leta 1948) a je njeno udejanjanje v sodobnih družbah izjemno redko. Še več: vse prepogosto se pravice do primernega stanovanja ne dojema kot take, odločevalci pa ne sprejemajo odgovornosti za njeno udejanjanje. Namesto da bi lahko poročali o trendih, ki gredo v smeri zagotavljanja primernih stanovanj za vse, se stanovanjske krize v zadnjih letih zaostrujejo. Te so neposredno povezane s politično odločitvijo izpred treh desetletij, da se stanovanjski trg liberalizira, stanovanjsko preskrbo pa prepusti zasebnim ponudnikom. Odločitev za liberalizacijo nepremičninskega trga je tako stanovanje dokončno preobrazila iz osnovne človekove potrebe v špekulativno blago, v sredstvo za zagotavljanje kroženja kapitala in orodje za kovanje dobičkov.

Posledica takšnih špekulacij so hitro rastoče cene stanovanj na nepremičninskem trgu, tako najemnih kot lastniških. Vzporedno z rastjo cen se povečujejo tudi razlike med tistimi, ki so lastniki nepremičnin in tistimi, ki niso. Nepremičnine na dobrih lokacijah pogosto »več zaslužijo«, njihova cena zraste za več kot je povprečen človek sposoben zaslužiti v celotni delovni dobi. Problem se še posebej zaostruje v turističnih in urbanih središčih, kjer se zgoščajo delovna mesta, delež dostopnih stanovanj pa iz leta v leto strmo upada. Mesta zato postajajo neprimerna za bivanje gospodinjstev z nižjimi ali celo povprečnimi dohodki, kar povzroča prostorsko stratifikacijo.

Stanovanjska kriza, ki pesti kapitalistične družbe, se zatorej ne kaže v manku stanovanj, pač pa v nezmožnosti preskrbe z dostopnimi stanovanji. Zasebni trg sam ne bo nikoli zagotovil nujno potrebnih kakovostnih stanovanj za gospodinjstva z nižjimi in srednjimi prihodki. Zato beležimo veliko pomanjkanje dostopnih in neprofitnih stanovanj ob sočasnem porastu (pogosto praznih) luksuznih stanovanj. Obenem smo priča vztrajnemu večanju deleža brezdomnih oseb v (skoraj) vseh zahodnih državah.

Kot odziv na naraščajoče špekulacije in nedostopnost kakovostne stanovanjske preskrbe vznikajo alternativni modeli, ki se zoperstavljajo blagovni formi ter konvencionalnim načinom načrtovanja ter izvedbe stanovanjske preskrbe. Nasproti individualistično orientiranim rešitvam stanovanjskega problema, se pojavlja vedno več alternativnih in skupnostnih pristopov, ki promovirajo alternative poblagovljenju in financializaciji stanovanj ter ustvarjajo pogoje za udejanjanje pravice do primernega stanovanja. Pogosto so povezani tudi s cilji kot sta doseganja večje družbene vključenosti ter uresničevanjem trajnostnih okoljskih standardov.

Modeli, ki jih lahko označimo s terminom "skupnostna" stanovanjska preskrba vključujejo različne stopnje kolektivnega samoorganiziranja in participacije. Med najpogostejšimi so stanovanjske zadruge, sobivanje, skupnostni zemljiški skladi in

samo-graditeljske stanovanjske iniciative. Ne glede na organizacijsko obliko, so zanje praviloma značilna načela kolektivnega odločanja, solidarnosti med člani in s širšo okolico ter višja stopnja sodelovanja vseh deležnikov na različnih stopnjah projekta – od koncipiranja, participativne arhitekture, včasih sodelovanja že pri gradnji, do vsakdanjega upravljanja in vzdrževanja stanovanjskega objekta. Slednje pogosto pripelje do družbeno in okoljsko inovativnih rešitev pri oblikovanju, zasnovi in zagotavljanju stanovanj.

> *"Najprej mi oblikujemo naše stavbe, potem pa one oblikujejo nas."*
>
> - Sir Winston Churchill

Ko se stanovanjska skupnost vzpostavi, pogosto organizira tudi kolektivne dejavnosti, ki lahko pomagajo zmanjšati vsakodnevne obremenitve ter zagotavljajo čustveno podporo, preprečujejo izolacijo posameznikov, osamljenost, stres in depresijo. Zaradi osrednjih temeljev, skupnosti, sodelovanja in solidarnosti, so se historično tovrstni projekti izkazali kot izjemno odporni v času kriz. To potrjuje tudi aktualna raziskava, ki jo je izvedela organizacija urbaMonde po naročilu We Effect. Raziskava je preverjala hipotezo, da so stanovalci skupnostnih oblik stanovanjske preskrbe bolj varni v času epidemije, saj jim solidarnostni in sodelovalni mehanizmi, ki so vgrajeni v tovrstne projekte. omogočajo, da si organizirajo medsebojno pomoč, skupaj branijo svoje pravice, preprečijo prisilne deložacije ter razvijejo druge mehanizme odpornosti in rešitev ob izgubi ali zmanjšanju dohodka zaradi pandemije COVID-19.

V publikaciji *Stanovanje ni blago* predstavljamo raznolike alternativne stanovanjske prakse: ene dajejo večji poudarek na arhitekturo in načrtovanje, druge na organizacijo in sobivanje; ene so se razvile od zgoraj navzdol, druge obratno, od spodaj gor, nekatere pa ostajajo popolnoma neodvisne od institucionalne podpore. Vsem predstavljenim projektom je skupno, da se zoperstavljajo razumevanju stanovanja kot blaga, ampak ga razumejo kot osnovno človekovo potrebo in pravico. Še več - ti projekti so zastavljeni na način, ki presega golo zagotavljanje dovoljšnega števila domov z odpiranjem vprašanj, kako te domove zagotavljati, kako organizirati njihovo preskrbo ter kakšne družbene in politične učinke naj imajo posamezne oblike preskrbe. Vendar pa takšne oblike stanovanjske preskrbe zelo težko zaživijo brez podpore tako zasebnih pobudnikov kot javnih akterjev na ministrstvih, občinah in v drugih javnih institucijah. Javna podpora je ključna, da ne ostane le pri posamičnih projektih, pač pa da se skupnostne oblike stanovanjske preskrbe širše razvijejo ter da so stanovanja dostopna najširšemu možnemu krogu prebivalcev. Slednje je še posebej pomembno v urbanih in turističnih središčih, kjer je cena zemljišč zaradi špekulativnega ravnanja tako visoka, da že sam strošek zemljišča onemogoča dostopnost stanovanj.

V Evropi vse več lokalnih in nacionalnih vlad razvija politike in orodja, ki bodo podprli bolj vključujoč razvoj stanovanj in javnega prostora. Sem umeščamo pripravo zakonodajne podlage za sistemsko ureditev področja, neposredno finančno

podporo, javna posojila ali jamstva, dostop do zemljišč pod ugodnimi pogoji, strokovno pomoč ipd. Le skozi tovrstne ukrepe lahko nešpekulativni stanovanjski projekti postanejo pomemben akter pri zagotavljanju nujno potrebnih dostopnih stanovanj.

V Sloveniji praktično nimamo zasebnih ponudnikov dostopnih stanovanj. Kar se gradi za nepremičninski trg, se gradi za visoke in kratkoročne dobičke. Javni stanovanjski skladi od države ne dobijo niti zakonsko predvidenih sredstev, ki bi omogočila gradnjo dovoljšnega števila neprofitnih stanovanj – stanovanjski skladi v povprečju uspejo ugoditi le 10 % prošenj vseh upravičencev. Tu se kaže priložnost, da država s primernimi spodbudami in ureditvijo področja ta vmesni prostor med profitno in neprofitno ponudbo stanovanj zapolni s skupnostnimi oblikami stanovanjske preskrbe, ki zagotavljajo dostopna in kakovostna stanovanja, obenem pa prinašajo še druge, že omenjene pozitivne družbene učinke.

ZAKAJ IN KAKO DO VKLJUČUJOČE STANOVANJSKE PRESKRBE?

Z vključevanjem prebivalcev v razvoj stanovanjske preskrbe, pri oblikovanju stanovanjskih strategij in programov na državni in občinski ravni ter pri razvoju in upravljanju posameznih stanovanjskih projektov, prispevamo k boljšemu razumevanju njihovih potreb in omejitev ter jim omogočimo, da v svoje bivalno okolje integrirajo svoje želje in vrednote. To prispeva h končnim rešitvam, ki naslavljajo resnične potrebe stanovalcev, namesto da bi bile oblikovane na podlagi splošnih predpostavk.

SPEKTER VKLJUČEVANJA JAVNOSTI

večanje vpliva na odločitev →

INFORMIRANJE	POSVETOVANJE	VKLJUČEVANJE	SODELOVANJE	POOBLAŠČANJE/ OPOLNOMOČENJE
CILJ				
Skupnosti priskrbeti uravnotežene in objektivne informacije, da bi jih podprli pri razumevanju problema, alternativ, priložnosti ali rešitev.	Pridobiti povratno informacijo o analizah, alternativah ali odločitvah.	Neposredno delo s skupnostjo skozi celoten proces, da bi bili skrbi in prizadevanja skupnosti vseskozi razumljeni in vzeti v obzir.	Sodelovanje s skupnostjo pri sprejemanju odločitev, tudi pri razvoju alternativnih rešitev in identificiranju najbolj primerne rešitve	Končna odločitev je v rokah skupnosti.
ZAVEZA				
O vsem vas bomo obveščali.	O vsem vas bomo obveščali, poslušali in pripoznali vaše skrbi ter prizadevanja. Poskrbeli bomo za povratno informacijo, kako je prispevek skupnosti vplival na sprejete odločitve.	Delali bomo skupaj z vami, da bi zagotovili, da se vaše skrbi in prizadevanja neposredno odražajo v razvitih alternativnih rešitvah. Poskrbeli bomo za povratno informacijo o tem, kako je prispevek skupnosti vplival na sprejete odločitve.	Na vas se bomo obračali za nasvete in inovativnost pri oblikovanju rešitev, vaše nasvete in predloge bomo vključili v odločitve v največji možni meri.	Implementirali bomo to, za kar se odločite.
PRIMERI ORODJI				
Informativni prikazi, spletne strani, dnevi odprtih vrat	Možnost komentiranja predlogov, fokusne skupine, ankete, javni sestanki	Delavnice, posvetovalna anketa/referendum	Svetovalne skupine, v katero so vključeni občani, iskanje soglasja, participativno odločanje	Žirija, v katero so vključeni občani, volitve, prenos pravice odločanja na skupnost

Spekter vključevanja javnosti. Prirejeno po IAP2 Spectrum of Public Participation, International Association for Public Participation – IAP2 Federation, 2018, https://www.iap2.org. Opomba: Vrstica s primeri orodji je kumulativna, primeri orodji v posameznem stolpcu vključujejo tudi vsa možna orodja v stolpcih na desni.

PARTICIPATIVNA ARHITEKTURA

Običajen oblikovalski proces je pretežno linearen. Arhitekt sicer v vsaki fazi razvoja projekta preverja rešitve z naročnikom, a proces diktira arhitekt. V primeru participativnega procesa je v proces vključen ne le naročnik projekta (npr. stanovanjski sklad), ampak tudi bodoči stanovalci, drugi uporabniki prostorov in širša lokalna skupnost. Medtem ko je arhitekt v procesu participativne arhitekture v vlogi strokovnjaka za oblikovanje prostora in tehnične rešitve, so prebivalci strokovnjaki svojih izkušenj.

V centru participativnega procesa je skupnost, ki zagotavlja, da bo končni projekt prinesel ustrezne oblikovalske rešitve in primerne funkcionalnosti. Ker je skupnost v projekt vključena, stoji za projektom in ga vzame za svojega. Obenem vpletenost v projekt od samega začetka že gradi bolj povezano skupnost

Participativni oblikovalski proces. Prirejeno po Participatory Design Toolkit Using community engagement to improve the design and performance of affordable housing, https://www.enterprisecommunity.org/

NAJPREJ STANOVANJE (HOUSING FIRST)

Pristop Najprej stanovanje je v zadnjih tridesetih letih najpomembnejša inovacija na področju odprave brezdomstva. Temelji na stanovanju kot človekovi pravici in nudi brezdomcem takojšen dostop do stalne namestitve.

Večina držav se z brezdomstvom sooča tako, da z njim bolj ali manj uspešno upravlja. Problema se ne loteva v smeri njegove odprave, saj se brezdomstvo in stanovanjska izključenost sprejemata kot družbeno dejstvo in ne kot problem, ki bi ga bilo potrebno trajno razrešiti. Prevladujoči model socialne preskrbe pogojuje dostop do socialnih dobrin na različne načine - od ljudi npr. zahteva, da dokažejo zmožnost naslavljanja svojih težav in spreminjanja življenjskega sloga npr. opustitev zlorabe alkohola- zagotovitev bivališča pa omogoči kot nagrado, ki si jo oseba prisluži s pozitivno vedenjsko spremembo.

Nasprotno pa pristop *Najprej stanovanje* temelji na razumevanju stanovanja kot človekove pravice in brezdomcem takoj omogoči dostop do stalne namestitve. Je dokazano učinkovit pristop, ki stanovanje uporabi kot vstopno točko v okrevanje in družbeno integracijo posameznikov z raznolikimi in kompleksnimi potrebami, ne pa kot končni rezultat tega procesa. Raziskave iz Evrope, Združenih držav Amerike in Kanade kažejo, da se vsaj 80 % ljudi, ki so vključeni v program *Najprej stanovanje*, uspešno reši brezdomstva.

Trije stebri pristopa *Najprej stanovanje*:

1) Preventiva, ki obsega splošno dostopna stanovanja, možnost pridobitve stanovanjskega dodatka in stanovanjsko svetovanje.

Neprofitna stanovanja so nujna javna infrastruktura za preprečevanje brezdomstva. V študiji iz leta 2018 *How do housing and labour markets affect individual homelesness* so Guy Johnson, Rosanna Scutella, Yi-Ping Tseng in Gavin Wood ugotovili, da bi lahko preprečili približno 73 odstotkov brezdomstva, če bi ranljive skupine namestili v javna dostopna stanovanja.

2) Zagotavljanje primernega 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, s čimer se zasleduje načelo 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* ne predstavlja hitre rešitve, saj je za spremembo običajno potrebnih nekaj let dela.

NAJPREJ STANOVANJE NA FINSKEM

V Evropi je pionir pristopa *Najprej stanovanje* Finska. Odpravo brezdomstva po pristopu *Najprej stanovanje* so že od začetka zastavili sistemsko in ga postavili za temelj nacionalne strategije in programa za dolgoročno odpravo brezdomstva za obdobje 2008-2015. Pri pripravi je sodelovala široka mreža akterjev: več ministrstev pod koordinacijo Ministrstva za okolje in prostor, nekaj 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 do leta 2011 prepoloviti dolgotrajno brezdomstvo ter ga popolnoma izkoreniniti do 2015. Slednjega cilja še niso popolnoma dosegli, a se mu približujejo.

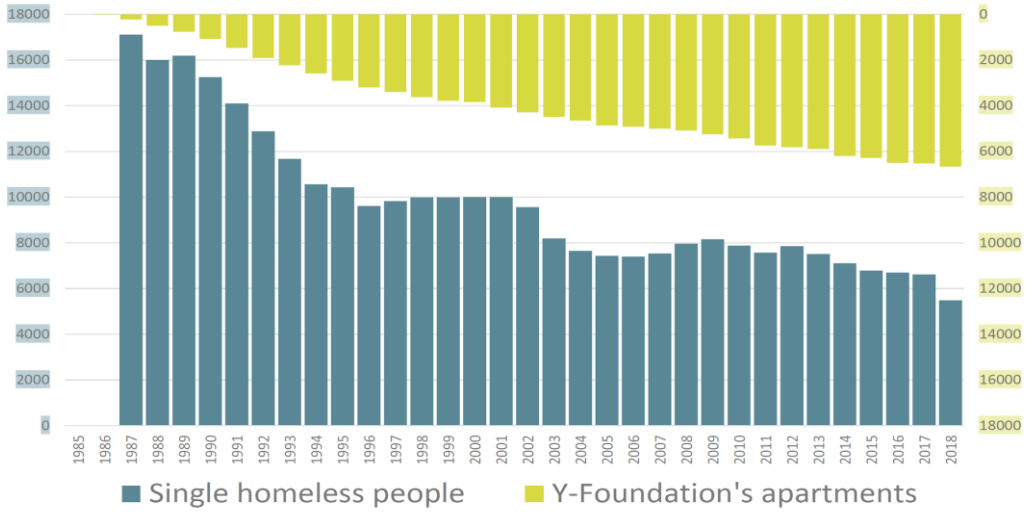
Dnevna in 24-urna zavetišča so zaprli, ker predstavljajo le začasno rešitev; človek, ki uporablja zavetišče, pa ostaja brezdomec. Odločili so se za model *Najprej stanovanje*, ki je postal primaren način soočanja z brezdomstvom. Zavetišča so preobrazili v stanovanjske enote s podpornimi storitvami ter za brezdomce zgradili oz. kupili več kot 3500 novih stanovanj. Obenem so zagotovili dodatna sredstva tudi za podporne storitve. Zaposlili so 300 novih strokovnih delavcev in vzpostavili preventivne ukrepe za preprečevanje brezdomstva, med katerimi je bila ključna stanovanjska svetovalnica.

Najprej stanovanje nas opozarja, da brezdomstvo v družbi ni naravno stanje, na katero nimamo vpliva, pač pa je družbeni problem, ki ga je mogoče rešiti s pravo politično voljo in sistemskim pristopom.

Za obdobje 2016 – 2019 so na Finskem sprejeli akcijski načrt preventive za odpravo brezdomstva: zgolj nova stanovanja ne zadostujejo, potrebno je vlagati tudi v preprečevanje brezdomstva in družbenega izključevanja. Novi ukrepi, 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, izboljšanje ukrepov za aktivacijo stanovalcev in ustvarjanje možnosti za zaposlovanje. Posvetili so se tudi delu z novimi ciljnimi skupinami (ljudmi, ki so brezdomci šele krajše obdobje ali pa obstaja tveganje, 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 akcijski načrti so bili izdatno podprti z javnim financiranjem.

REZULTATI

Z odločnim akcijskim načrtom in njegovim izvajanjem je Finska samo med letoma 2008 in 2013 uspela znižati stopnjo brezdomstva za 25 odstotkov. Na podlagi podatkov FEANTSE (Evropska zveza nacionalnih organizacij, ki delajo z brezdomci) je edina država v Evropski uniji, ki v zadnjih desetletjih poroča o znatnem znižanju brezdomstva.



Korelacija med večanjem števila stanovanj v upravljanju organizacije Y-Foundation (največje finske organizacije, ki implementira pristop Najprej stanovanje) in znižanjem števila brezdomcev. Vir: predstavitev Juha Kahila in Juha Soivio Najprej stanovanje, na spletni konferenci Stanovanje po-meri: Participatorne prakse na stanovanjskem področju

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

IMPLEMENTACIJA PRISTOPA

Za implementacijo pristopa je potrebna jasna strategija, ki je znatno finančno podprta. Pristop se najbolje obnese, ko je zastavljen sistemsko in ne kot pilotni projekt, saj gre za veliko spremembo znotraj obstoječega sistema blaginje in socialnega varstva, obenem pa se tako najhitreje doseže največje učinke. Eden najpomembnejših dejavnikov, ki vpliva na uspešnost pristopa, je zagotovitev dovoljšnega deleža neprofitnih stanovanj tako za preventivo kot reševanje brezdomstva. Slednje pa seveda ni mogoče brez zadostnih finančnih vložkov v stanovanjsko preskrbo. Nujno je, da se ob stanovanjih zagotavljajo tudi raznolike podporne storitve.

NAJEMNE STANOVANJSKE ZADRUGE

Stanovanjske zadruge se lahko precej razlikujejo glede na lokalni kontekst, skupno pa jim je da omogočajo kolektiven, samo-organiziran in stroškovno učinkovit način reševanja stanovanjskega problema.

Posamezniki se povežejo v zadrugo, da skupaj naslovijo svoje stanovanjske probleme ter pridejo do bolj dostopne in kakovostne rešitve. Vse odločitve povezane z zadrugo sprejemajo člani zadruge po demokratičnem načelu en član – en glas.

Zadruge imajo dolgo zgodovino, vendar so marsikje doživele ponovni zagon v skvoterskem gibanju v osemdesetih letih ter v obdobjih hudih stanovanjskih kriz. Zadružno gibanje je spodbudilo ponovni razmislek o tem, na kak način želimo bivati, katere potrebe naj stanovanjski prostori naslavljajo, kako povezovati bivalno in delovno okolje ter kakšna stanovanjska preskrba bo spodbudila bolj odprto družbo. Iz takšnih premislekov so se razvile nove zadruge, 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. Poleg povsem običajnih stanovanj, stanovanjske zadrugah pogosto vključujejo tudi poseben tip stanovanja, skupnostno stanovanje. Skupnostna stanovanja so manjše individualne stanovanjske enote (s spalnim prostorom, čajno kuhinjo z dnevnim kotičkom, kopalnico) in skupnostnimi prostori (velika kuhinja z jedilnico, dnevni prostor, terasa ipd.). Takšna stanovanja predstavljajo zanimivo izbiro za tiste, ki ne želijo ali ne zmorejo živeti povsem sami, a jim taka oblika sobivanja vseeno omogoča dovolj zasebnosti.

Skupnostno stanovanje. Vir: predstavitev Claudie Thiesen – Stanovanjska zadruga Mehr als Wohnen (Več kot stanovanje) na spletni konferenci Stanovanje po-meri: Participatorne prakse na stanovanjskem področju

Stanovanjske zadruge so načrtovane 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.

Sodobne stanovanjske zadruge so pogosto oblikovane kot najemne stanovanjske zadruge, kar pomeni, da je zadruga lastnica stavbe in prevzema vso pravno-formalno odgovornost. Člani so lastniki zadruge, niso pa lastniki stanovanjskih enot, temveč te

najemajo za nedoločen čas po stroškovni najemnini. Če se posameznik odloči za izselitev, stanovanje vrne zadrugi, ta pa po dostopni ceni in pod istimi pogoji odda stanovanje novemu kandidatu. Premoženje zadruge ostaja v njeni popolni lasti in je nedeljivo, kar pomeni, da člani ne morejo postati lastniki stanovanjskih enot, v katerih stanujejo. Slednje je ključno pri preprečevanju špekulativnega delovanja. Tudi v primeru razpustitve zadruge se premoženje ne lastnini, temveč se ga prepiše bodisi na sorodno organizacijo, zadružno mrežo ali na lokalno skupnost oz. občino. Na tak način se ohranja dolgoročna dostopnost in družbena lastnina stanovanj.

Najemne stanovanjske zadruge so cenovno bolj dostopne kot tržna stanovanja. Ko se zadruga vzpostavi, so najemnine praviloma med 20 % in 50 % nižje od tržnih najemnih za primerljiva stanovanja. Razlika pa se z leti le še povečuje, saj cene na trgu rastejo, medtem ko se zadružne ne spreminjajo. Nižji stanovanjski stroški prispevajo k večjemu razpoložljivemu dohodku gospodinjstev, kar jim omogoča bolj kakovostno življenje, obenem pa ima multiplikativne učinke v lokalnem gospodarstvu.

Najemne stanovanjske zadruge se kot odgovor na velik primanjkljaj dostopnih stanovanj razvijajo skozi različne iniciative tudi v Sloveniji. Pričakujemo, da bo v bližnji prihodnosti tudi naša država prepoznala njihov potencial in vzpostavila sistemski okvir in pogoje za njihovo implementacijo. Ocenjujemo, da imajo, od vseh predstavljenih praks v tej publikaciji, prav najemne stanovanjske zadruge v bližnji prihodnosti največji potencial za razvoj v našem prostoru.

STANOVANJSKA ZADRUGA MEHR ALS WOHNEN (VEČ KOT STANOVANJE)

Mehr als Wohnen - po slovensko Več kot stanovanje - je švicarska krovna zadruga, ki v soseski združuje okoli 35 manjših zadrug, ki ponujajo prostore za bivanje, delo in še mnogo več.

Kraj: Zürich, Švica
Število stanovanj: 400
Število stanovalcev: 1400
Strošek gradnje: 169 milijonov švicarskih frankov
Mesečna najemnina: 25 % nižja od tržne za primerljivo stanovanje
Leto izgradnje/vselitve: 2015
Število delovnih mest: 150
Spletna stran: https://www.mehralswohnen.ch/

LOKALNI KONTEKST

Zürich je eno od mest z najbolj aktivnimi stanovanjskimi politikami. Že v letu 1907 se je zavezal, da bo spodbujal »zdravo in dostopno bivanje«. V okviru te zaveze je bilo sprejeto načelo, da mesto javnih zemljišč ne prodaja, ampak podeli stavbno pravico

za od šestdeset do devetdeset let neprofitnim stanovanjskim organizacijam (velik delež predstavljajo stanovanjske zadruge), ki na teh zemljiščih gradijo stanovanja v javnem interesu (dostopna stanovanja s stroškovno najemnino, neprofitna stanovanja, stanovanja za osebe z oviranostjo, ipd.). To pomeni, da zgrajena stavba pripada neprofitni stanovanjski organizaciji, medtem ko zemljišče ostaja v javni lasti. V Zürichu so dosegli, da najmanj 25 odstotkov najemnega stanovanjskega fonda predstavljajo neprofitni ponudniki, ki se profitom popolnoma odrečejo. Vsaj četrtina stanovanj je torej dolgoročno dostopnih. Kljub temu pa v Zürichu, kjer se je v zadnjih letih 20. stoletja premalo gradilo, še vedno beležijo pomanjkanje stanovanj, še posebej takih, ki bi bila širše dostopna.

Občani Züricha so leta 2011 na lokalnem referendumu odločili, da želijo zvišati do leta 2050 delež neprofitnih stanovanj na 33 odstotkov mestnega stanovanjskega fonda. Lokalne oblasti zato vzpodbujajo neprofitne ponudnike, da bi čim več gradili, obenem pa mesto na takšen način prispeva bistveno manj lastnega kadrovskega in finančnega vložka, kot če bi samo skrbelo za pridobivanje vseh stanovanj v javnem interesu.

STANOVANJSKO ZADRUŽNIŠTVO V ZÜRICHU

Stanovanjsko zadružništvo se je, kot smo že omenili, v Zürichu razvilo sočasno z zavezo, da mesto svojih zemljišč ne prodaja, pač pa na njih ustanovi stavbno pravico. Zadruga pridobi neodplačno stavbno pravico na podlagi razpisa, ki praviloma že definira okvirni program stavb. Če bi morale zadruge zemljišča iskati na trgu, njihova stanovanja ne bi mogla bit dostopna, saj bi bila veliko predraga. Poleg neodplačne stavbne pravice kot najpomembnejšega podpornega mehanizma za zadruge, mesto ponuja tudi finančne spodbude. Tudi novo-ustanovljenim zadrugam takšni mehanizmi omogočajo, da brez večjih težav realizirajo svoj zadružni projekt. Pogoj za dodeljene javne ugodnosti je uporaba modela stroškovne najemnine, ki zagotavlja javni interes povečevanja fonda dostopnih najemnih stanovanj.

Način financiranja stanovanj v javnem interesu je definiran z lokalnimi predpisi mesta Zürich. Bodoči stanovalci morajo prispevati samo-udeležbo v višini najmanj 6 % vrednosti investicije. Okvir financiranja zadrug v Zürichu običajno izgleda približno tako:

- 10 % predstavlja lastni prispevek zadružnikov (samo-udeležba, ki se jo v primeru izstopa iz zadruge povrne);
- 10 % predstavlja nizko obrestno posojilo pod ugodnimi pogoji s strani države
- 15 % predstavljajo posojila drugih zadrug;
- 65 % predstavlja hipotekarni kredit pri zasebni banki.

ZADRUŽNA SOSESKA MEHR ALS WOHNEN/ VEČ KOT STANOVANJE

Projekt *Več kot stanovanje* se je razvil na 40.000 m2 velikem zemljišču, ki je bilo prej industrijsko območje. Ustanovilo ga je 30 manjših zadrug (njihovo število je na neki točki preseglo tudi 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 vidike zadružne soseske, pri čemer so s procesom vključevanja bodočih stanovalcev in javnosti ter z vzpostavljanjem participativnih struktur začeli že dve leti pred samim začetkom gradnje. Projekt se je tako razvil v dialogu med velikim številom ljudi in strokovnjaki. Že v procesu ustvarjanja koncepta so v Zürichu med drugim pripravili razstavo, kjer je lahko vsak obiskovalec podal svoje predloge in ideje za končno zasnovo. Podobno so si tekom celotnega procesa prizadevali, da bi vanj vključevali prav vse zainteresirane posameznike in skupine.

V skupni organizaciji krovne zadruge Mehr als Wohnen in mesta Zürich je bil pripravljen natečaj, v katerem so bili izbrani štirje urbanistično-arhitekturni biroji. Ti so skozi participativne arhitekturne procese - skladno z željami in potrebami sodelujočih - pripravili urbanistično in arhitekturno zasnovo. Na koncu so zgradili 13 stanovanjskih stavb z raznolikimi zunanjimi prostori ter skoraj 400 stanovanji, v katerih danes stanuje okoli 1400 oseb, in 35 poslovnih in skupnostnih prostorov, s 150 delovnimi mesti. Strošek gradnje soseske je nanesel 169 milijonov švicarskih frankov. Povprečna najemnina za štirisobno stanovanje znaša 2000 švicarskih frankov na mesec, kar je približno 25 % nižje od tržne najemnine.

Soseska vključuje tudi 20 % delež socialnih stanovanj (pogoj mesta ob podelitvi neodplačne stavbne pravice), 10 % stanovanj pa se oddaja organizacijam, ki se ukvarjajo z različnimi ranljivimi skupinami (ljudmi z fizično ali intelektualno oviranostjo, begunci ipd.).

VEČ KOT STANOVANJE

Snovalci projekta so želeli stanovalcem zagotoviti infrastrukturo, ki je pomembna za vsakdanje življenje in kakovostno bivanje. Zato je bila zelo pomembna odločitev, katerim dejavnostim se namenijo pritlični prostori stavb. Kot rezultat demokratičnega odločanja vseh deležnikov so danes v soseski pekarna, restavracija, administrativna pisarna, recepcija, pralnice, otroške igralnice in dva vrtca, pisarniški prostori, studii, delavnice (ki so dostopne tudi ljudem z ovirami) ter ogromno skupnostnih prostorov. Uporabe skupnostnih prostorov ni potrebno posebej plačevati, saj je že vključena v najemnino. Za organizacijo najema koles in souporabe avtomobilov, upravljanje s prostori, ki se jih lahko najame in podobno, pa je odgovorna skupna administrativna pisarna.

Pritlični prostori omogočajo dejavnosti, ki sosesko ohranjajo živo ter preprečujejo, da bi bila zožena na golo spalno naselje. Prostori omogočajo delovanje različnih skupin, ki organizirajo raznolike aktivnosti in dogodke, kar pomeni, da se v soseski vedno kaj dogaja. Participacija stanovalcev ni bila ključnega pomena le v fazi načrtovanja, pač pa se izvaja kontinuirano: zbira se njihove predloge za izboljšanje bivalnega okolja in organizira delavnice na različne teme. Neprestano se torej dela na razumevanju in naslavljanju potreb stanovalcev.

Pritlični skupnostni prostor v stanovanjski soseski Mehr als Wohnen Vir: predstavitev Claudie Thiesen – Stanovanjska zadruga Mehr als Wohnen (Več kot stanovanje) na spletni konferenci Stanovanje po-meri: Participatorne prakse na stanovanjskem področju

Stanovanjske zadruge vodijo stalne razmisleke o svojem vplivu na mesto in okolje: velik poudarek dajejo temu, kako bi lahko posamezen zadružni projekt izboljšal kakovost bivanja v celem mestu ter prispeval k javnemu dobremu.

Več kot stanovanja gradi tudi na okoljski trajnosti, saj je največja 2000 vatna soseska, ki omogoča bivanje z nizkim ogljičnim odtisom. Določena stanovanjska površina na osebo je nižja (33m2) od mestnega povprečja (42m2); namesto individualnih pralnih strojev ali zamrzovalnikov so ti skupnostni. Več kot 45 % porabljene električne energije proizvedejo s fotovoltaičnimi celicami na strehah zgradb, vse zgradbe pa imajo dobro termalno izolacijo. Stanovalci niso lastniki zasebnih avtomobilov, ampak uporabljajo javni prevoz, nacionalno shemo deljenja vozil ali si izposojajo enega od dveh električnih avtomobilov ali koles, ki jih ima v lasti zadruga. V soseski je zasajeno veliko dreves in grmovnic, ki uresničujejo cilj izboljšanja biodiverzitete, stanovalci pa lahko obdelujejo skupnostne vrtove.

Preko arhitekturne zasnove in cenovne politike najemnin projekt spodbuja socialno in generacijsko raznolikost. V soseski živi več kot 300 otrok, mlajših od sedemnajst let, ki bodo odrasli z boljšim razumevanjem trajnostnega bivanja v okoljskem in socialnem smislu ter izkušnjo skupnostnega bivanja, medkulturne integracije in razreševanja konfliktov.

STANOVANJA ZADRUGA LA BORDA, BARCELONA, ŠPANIJA

La Borda je prva najemna stanovanjska zadruga v Španiji. V ospredje je postavila premislek, na kak način živimo ter odprla prostor za drugačne arhitekturne rešitve in nove načine družbenega organiziranja, ki bi bolje naslavljali potrebe.

Kraj: Barcelona, Španija
Število stanovanj: 28
Število stanovalcev: 60
Strošek gradnje: 3,246,557 €,
Mesečna najemnina: 8,71 € / kvadratni meter - približno 50 % nižja od tržne najemnine za primerljivo stanovanje
Leto vselitve: 2019
Spletna stran: http://www.laborda.coop/en/

KONTEKST

Po finančni krizi leta 2008 je v Španiji veliko ljudi izgubilo svoje domove. Lastništvo stanovanja je za mnoge postalo nedostopno, cene najemnin so vrtoglavo naraščale, najemna razmerja pa postajala vse bolj nestabilna. Kot odziv na naraščajočo stanovanjsko krizo se je leta 2012 v Barceloni samoorganizirala skupina ljudi z željo poiskati alternativne stanovanjske rešitve. Raziskovali so različne možnosti in prišli do modela najemne stanovanjske zadruge, ki je razširjen npr. v Urugvaju ali na Danskem. Ugotovili so, da bi tak model stanovanjske zadruge dobro odgovarjal na njihove potrebe in so tako začeli s procesom vzpostavljanja prve tovrstne zadruge v Španiji, ki je vključeval razvoj organizacijske strukture, pravnega in finančnega modela, arhitekture ter gradnjo.

La Borda je umeščena v tradicionalno delavsko sosesko, v desetletja zapuščena poslopja bivše tovarne Can Batlló. Za gradnjo stanovanjske zadruge so identificirali primerno zemljišče in k mestnim oblastem pristopili z razdelano idejo zadružnega projekta. Mesto je projekt podprlo in La Borda je, po simbolični ceni 4000 eur na leto, dobila v najem javno zemljišče za obdobje 75 let. V zameno mora stanovanjska zadruga zagotavljati dostopna najemna stanovanja, s čimer uresničuje javni interes. Za bivanje v La Bordi morajo stanovalci ustrezati pogojem za upravičence 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.

FINANCIRANJE

Mestna uprava Barcelone je La Bordi oddala zemljišče pod ugodnimi pogoji. Za financiranje investicije v stanovanjsko gradnjo, ki je znašala približno 3 milijone EUR, pa je poskrbela zadruga. Samo-udeležba (ki se jo stanovalcem ob morebitni izselitvi povrne) je znašala okrog 20% vrednosti projekta – 18.500 EUR na

gospodinjstvo. 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. 80% ostalih sredstev so pridobili iz različnih virov, predvsem z bančnimi posojili, nekaj pa tudi s prispevki podpornih članov zadruge in lastnimi prihodki. Pri pridobivanju posojil se niso zanašali na tradicionalne banke, saj te nimajo posluha za financiranje projektov, ki ciljajo na doseganje družbenih učinkov, in ne profitov. Veliko posojilo so zato pridobili pri zadružni banki Coop57. Naredili so tudi zelo uspešno kampanjo množičnih mikro-posojil in le v 19 dneh zbrali 865.000 EUR od 300 različnih posameznikov in zadrug. V zaključnih fazah, ko je bil projekt že skoraj zgrajen, so uspeli pridobili tudi subvencijo centralne vlade.

Sedaj se zavzemajo za vzpostavitev sistemskega financiranja tovrstnih projektov – da bi država vzpostavila družbeno banko in poseben mehanizem dolgoročnih posojil z nizkimi obrestnimi merami. Zdi se, da se z regijsko vlado približujejo temu cilju, ki bi znatno olajšal razvoj stanovanjskih zadrug v Kataloniji.

Posojila za gradnjo stanovalci odplačujejo preko mesečnih najemnin, ki znašajo v povprečju 500 EUR + stroški (okrog 400 EUR za manjše enote in 600 EUR za večje), kar je manj kot polovica vrednosti tržnih najemnin primerljivih stanovanj v Barceloni. Načrtujejo, da bodo po odplačilu vseh posojil (čez približno 30 let), njihove najemnine ostale na isti ravni, sredstva iz najemnin pa bodo namenili za obnovo stavbe ali investicije v druge neprofitne stanovanjsko-zadružne projekte.

NAČRTOVANJE IN ARHITEKTURA

Pri običajnem načinu gradnje za trg ali pri gradnji socialnih stanovanj stanovalci praviloma niso vnaprej znani in v razvoj projektov niso vključeni. Bolj kot potrebe bodočih stanovalcev takšni projekti zasledujejo motive, povezane z optimizacijo tržne vrednosti ali čim enostavnejšim stanovanjskim upravljanjem. Obenem se veliko stanovanjskih projektov gradi s predpostavko o štiri-članskem gospodinjstvu, čeprav so gospodinjstva v sestavi – starša in dva otroka – dandanes v manjšini. Zaradi vsega naštetega ponudba na trgu ne odgovarja najbolje na potrebe raznolikih gospodinjstev.

S projektom La Borda so zadružniki, arhitekti in drugi deležniki, ki so bili vključeni v proces načrtovanja, na novo premisli funkcije, ki jih opravlja dom: je zatočišče, povezano s prehranjevanjem, s počitkom, s higieno, z oblačili, igro, skrbjo, delom in študijem, povezljivostjo v splet in odklopom, shranjevanjem, zabavo, je prostor srečevanja. Razmišljali so tudi o skupnosti, o modelu sobivanja in vprašanjih povezanih z njim – o energetski preskrbi, mobilnosti (souporaba avtomobilov), ekonomiki (kolektivna posojila, kolektivno tveganje, solidarnostni fond), zdravju in oskrbi (spremenljive potrebe skozi življenjski cikel, izobraževanje in vzgoja), kuhanju, in še marsičem, npr. kulturi, prostem času in aktivizmu. Naslovili so torej vprašanja kako živimo in kako želimo živeti, katere aktivnosti so vezane na posamezna gospodinjstva in katera na stavbo, sosesko in mesto.

Običajna stanovanjska stavba je sestavljena iz individualnih stanovanj in skupnih prostorov kot so hodniki, stopnišča, dvigala ipd. La Borda pa je na podlagi potreb skupnosti dodala še skupnostne prostore. Individualna stanovanja so v povprečju zmanjšali za 10 m2 in jih "nadomestili" z 280 m2 skupnostne površine – ta vključuje veliko kuhinjo z jedilnico, pralnico, sobo za goste, prostore za skrb 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 skupnostnim prostorom in so-uporabi govori argument krepitve skupnosti, pa tudi dodatni prihranki pri porabi virov. Namesto 28 individualnih pralnih strojev si v La Bordi delijo dva industrijska pralna stroja in enega gospodinjskega. Ugotavljajo pa, da je za njihove potrebe še to preveč. Skupnostni prostori so namenjeni tudi za vsakodnevne gospodinjske aktivnosti, ki jih tradicionalno opravljajo ženske. Za rutinsko gospodinjsko 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 naredijo gospodinjsko in skrbstveno delo vidno, predvsem pa omogočajo, da tovrstne aktivnosti postanejo kolektivna dejavnost.

Skupnostni prostor v La Bordi. Vir: predstavitev Carlesa Baiges Camprubí – Stanovanjska zadruga La Borda na spletni konferenci Stanovanje po-meri: Participatorne prakse na stanovanjskem področju

Pri zasnovi stanovanj so razmišljali tudi o posameznikovem življenjskem ciklu. Tradicionalno je v Španiji stanovanjska mobilnost zelo nizka, tako veliko ljudi živi v istem stanovanju vse življenje (npr. par ostaja v istem 4-sobnem stanovanju tudi potem, ko sta se njuna že zdavnaj odrasla otroka odselila). V La Bordi so se odločili zasnovati stanovanja fleksibilno, s tremi tipologijami stanovanj: osnovnim, najmanjšim, ki ima 40 m2, in predstavlja sestavni del vseh stanovanj; srednje velikim (55 m2); in velikim stanovanjem (70 m2). Posamezne sobe se lahko v primeru spremenjenih življenjskih situacij in potreb 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 enake velikosti, kopalnica je v vseh stanovanjih enaka in umeščena na istem mestu, ostale prostore pa lahko vsak stanovalec enostavno prilagaja svojim potrebam.

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, ampak tudi iz političnih razlogov – zaradi perečega problema energetske revščine. Velik delež bodočih stanovalcev La Borde si ni mogel privoščiti dovolj ogrevanega stanovanja, njihova stanovanja so imela slabo izolacijo in podobno. Da ne bi ljudi postavljali v situacijo, ko ne bi bili zmožni plačevati obratovalnih stroškov, so zgradili zgradbo, ki je kar se da energetsko varčna. Ker so uspeli pridobiti dodatna sredstva, bodo sedaj na streho namestili tudi solarne panele, ki bodo prispevali k energetski samooskrbi in še dodatno znižali stroške.

La Borda je grajena v lesu. Vir: predstavitev Carlesa Baiges Camprubí – Stanovanjska zadruga La Borda na spletni konferenci Stanovanje po-meri: Participatorne prakse na stanovanjskem področju

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 so betonski, nadstropja pa so zgrajena iz CLT panelov. Taka stavba je sicer nekoliko dražja, a obenem omogoča bistveno hitrejšo gradnjo, kar uravnoteži končno ceno. Štirje gradbeni delavci in en žerjav so zgradili celotno stavbo v šestih tednih. V projekt so vključili tudi samograditeljstvo, 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 medsebojnem spoznavanju, povezovanju in gradnji skupnosti.

La Borda se je izognila gradnji podzemne garaže s parkirišči, ki predstavlja visok dodaten strošek ter rabo dodatnega betona. Zakonodaja v Barceloni je sicer predvidevala, da mora imeti vsako novo zgrajeno socialno stanovanje eno parkirišče (podobno regulacijo ima veliko zahodnih držav, vključno s Slovenijo). Tudi kot rezultat zagovorniških aktivnosti stanovanjske skupnosti La Borda je Barcelona ta predpis spremenila. Po novem je 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.

HITER RAZVOJ STANOVANJSKO-ZADRUŽNEGA SEKTORJA

Ker se je kot prva najemna stanovanjska zadruga La Borda izkazala za izredno uspešen stanovanjski projekt, je mestna uprava Barcelone 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 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 na primer nudijo skupinam, ki se odločajo za vzpostavitev stanovanjskih zadrug svetovanja ter ustvarjajo korpus znanja o stanovanjskih zadrugah, s čimer želijo poenostaviti in pohitriti razvoj novih projektov.

SKUPNOSTNI ZEMLJIŠKI SKLAD

Skupnostni zemljiški skladi izvzamejo zemljišča iz špekulativnega trga ter jih zadržijo v lasti skupnosti. Ljudem z nižjimi in srednjimi dohodki zagotavljajo dostop do zemljišč, primernih stanovanj in ekonomskih priložnosti, do katerih v nasprotnem primeru ne bi imeli dostopa.

Glavna ideja za skupnostnimi zemljiškimi skladi je ločitev zemljišč od stavb, ki na njih stojijo. Delujejo neprofitno in zagotavljajo zemljišča za stanovanja, trgovine, športne, socialne in kulturne prostore lokalne skupnosti. Zemljišča ostajajo v lasti zemljiškega sklada in s tem v lasti skupnosti, lastniki stavb pa dobijo dolgoročno stavbno pravico za uporabo posamičnega zemljišča. Tako povežejo individualne potrebe po cenovno dostopnih zemljiščih in stanovanjih z družbeno/skupnostno potrebo po ohranjanju dolgoročne dostopnosti, družbene raznolikosti in lokalne razpoložljivosti storitev. Skupnostni zemljiški skladi zagotavljajo dolgoročno dostopnost z vzpostavljanjem posebnih pogojev za morebitno prodajo stavb ali stanovanj, ki so zgrajeni na njihovem zemljišču. Običajno je določena tako formula izračuna prodajne cene kot ciljna skupina možnih kupcev oz. uporabnikov, pogosto pa ima predkupno pravico sam skupnostni zemljiški sklad.

Skupnostni zemljiški skladi delujejo v skladu z naslednjimi načeli:

- morebitni profiti sklada se uporabljajo v korist skupnosti,
- posamezniki, ki živijo na določenem lokalnem območju, imajo pravico, da postanejo člani
- člani skupnostnega zemljiškega sklada nadzorujejo in upravljajo delovanje sklada.

Vodi jih upravljavsko telo, v katerega so vključeni tako lastniki in uporabniki stanovanj, ki so zgrajena na zemljiščih skupnostnega zemljiškega sklada, kot deležniki iz javnega in neprofitnega sektorja ter predstavniki javnosti.

Prvotno so bili razviti v Združenih državah Amerike, a se v zadnjih letih, po ekonomski krizi iz leta 2008, razširjajo po vsem svetu.

SKUPNOSTNI ZEMLJIŠKI SKLAD CHAMPLAIN HOUSING TRUST

Champlain Housing Trust (CHT) je najstarejši skupnostni zemljiški sklad, ki so ga ustanovili leta 1984, da bi nasloviti krizo dostopnosti stanovanj v Vermontu, v Združenih državah Amerike. Na tak ali drugačen način podpira približno 3000 domov.

Kraj: Vermont, ZDA
Leto ustanovitve: 1984
Število stanovanj s katerimi upravlja: 2300
Število lastniških hiš, na njegovih zemljiščih: 620
Število stanovalcev: 6000
Stanovanjski stroški: v povprečju 25 % nižji kot na nepremičninskem trgu
Spletna stran: http://www.getahome.org/

KONTEKST

Skupnostni zemljiški sklad *Champlain Housing Trust (CHT)* je bil ustanovljen v ZDA leta 1984 kot odgovor na vse hujšo krizo dostopnosti stanovanj v zvezni državi Vermont, ki je bila neposredno povezana z neoliberalnimi rezi Ronalda Reagana v stanovanjsko področje. K visokim cenam in nedostopnosti stanovanj je pripomoglo tudi dejstvo, da je Vermont dolgo veljal za 'počitniško' destinacijo prebivalcev New Yorka. *CHT* se je začel s sestankom petdesetih najrazličnejših oseb – od pravnikov, bankirjev, nepremičninskih posrednikov, strokovnjakov za stanovanjsko področje, najemnikov ipd. – ki so se zbrali, da naslovijo problem dostopnosti stanovanj za gospodinjstva s srednjimi in nizkimi prihodki.

Pod vodstvom takratnega župana Bernarda Sandersa je mesto Burlington podprlo idejo ustanovitve skupnostnega zemljiškega sklada in vanj vložilo začetni kapital 200.000 dolarjev ter postalo prvo mesto z lastnim zemljiškim skladom – *Burlington Community Land Trust* (kot se je prvotno imenoval). S tem ukrepom se je želelo popraviti škodo neoliberalnih politik, ki so razdrobile prej tesno povezane skupnosti. V času, ko je država 'rezala' stanovanjske politike, so tako zasnovali projekt, ki naj bi naredil stanovanjski najemniški in lastniški trg bolj dostopen za finančno šibkejše prebivalstvo. Sklad se je leta 2006 združil z *Champlain Housing Trust (CHT).* Obdržali so ime slednjega in tako je tudi *Burlington Community Land Trust* uradno postal *CHT*.

Projekt je že od začetka užival veliko splošno podporo v Vermontu, vanj verjamejo številna podjetja in nevladne organizacije, ki finančno ali kako drugače prispevajo k projektu, ki še danes velja za največji skupnostni zemljiški sklad v ZDA. V času zadnje gospodarske (in predvsem nepremičninske) krize v ZDA leta 2008 je bila dokazana večja odpornost sklada na krize – med lastniki domov, ki so del sklada, je kar desetkrat manj takih, ki so izgubili dom, v primerjavi z individualnimi lastniki stanovanj ali najemniki na trgu. V tem oziru gre za dobro prakso, ki pomaga ljudem in skupnosti graditi finančno robustnost in odpornost na krize.

UPRAVLJANJE

Načrtovanje in delovanje sklada vodi upravni odbor, ki je sestavljen iz enakih deležev predstavnikov lokalnih občin, stanovalcev v okviru zemljiškega sklada ter širše skupnosti (zainteresirane javnosti, investitorji ipd.), pri čemer ima glas vsakega člana upravnega odbora enako težo. V posamezne projekte so v proces odločanja vključeni tudi okoliški lokalni prebivalci. Gre torej za dokaj odprto in demokratično strukturo upravljanja, ki pa ni popolnoma horizontalna, saj ima praktično vso odločevalsko moč upravni odbor.

CHT deluje na podlagi triletnih planov, v pripravo katerih so vključeni deležniki in zainteresirane javnosti. Vsak izveden projekt mora zadostiti kriterijem pametnega načrtovanja, ki jih postavi *CHT*, kar na primer pomeni, da mora biti umeščen v prostor na optimalni lokaciji, z bližino javnega transporta in osnovnih storitev (trgovine, lekarne ipd.). Pridobivanje zemljišča oz. stavb poteka na različne načine. Podjetje lahko ponudi del svoje novo zgrajene stavbe skupnostnemu zemljiškemu skladu kot donacijo ali pod tržno vrednostjo, pri čemer si seveda tudi samo pridobi dobro ime družbeno odgovornega podjetja. V nekaterih okrajih velja odlok, da mora pri novih gradnjah 'zrasti' določen odstotek domov, ki so finančno dostopni ranljivejšim skupinam. Poleg novogradenj so pomembni tudi projekti obnove in spremembe namembnosti starejših stavb.

V želji po naslavljanju stanovanjske potrebe najširšega kroga ljudi, ne gleda na njihove prihodke, družbeni položaj ali morebitne oviranosti, se *CHT* povezuje tudi z lokalnimi socialnimi centri in nevladnimi organizacijami. Partnerske organizacije pri tem po eni strani pomagajo pri razumevanju potreb ranljivih skupin ter snovanju domov, ki bi jih najbolje naslovili, po drugi pa jih povežejo z obstoječimi programi, v katere se lahko vključijo. *CHT* si prizadeva tudi za opolnomočenje posameznikov skozi izobraževanja finančne pismenosti in podporo na tem področju.

Danes so glavni cilji *CHT* opolnomočenje nižjega razreda prebivalstva preko zagotavljanja dostopa do stanovanj, urejanje in nadzor nepremičninskega trga ter zaustavitev gentrifikacije.

FINANCIRANJE CHT

Sklad *CHT* ima finančne prihodke iz različnih finančnih virov: od donacij do javnega financiranja in financiranja iz strani privatnih podjetij (23 % - javna/državna sredstva, 24 % - najemnine, 16 % - dobiček od preprodaj, 36 % - obresti, prihodki od oddaj v komercialne namene idr.). Sklad pridobi zemljišče in objekte, ki jih proda oz. odda v najem posameznikom oz. podjetjem. Pri čemer ohranja zemljišča v svoji lasti, lastnikom oz. uporabnikom stavb pa na njih podeli stavbno pravico. Ob morebitni prodaji stavbe sklad zahteva delitev dobička, s čimer se zagotavlja določen del financiranja sklada, obenem pa se ohranjajo dostopne cene nepremičnin na trgu. V primeru, da posameznik kupi hišo v vrednosti 200.000$ (od tega 160.000$ s hipoteko in 40.000$ preko subvencije sklada), je čez nekaj let ta ista nepremičnina

vredna 260.000$. Ob morebitni prodaji nepremičnine skladu prejme posameznik 25 % celotnega presežka (15.000$). Sklad subvencijo 'nadgradi' s preostalim deležem presežka prodaje (40.000$ + 45.000$), ki jo nameni za nadaljnje nakupe oz. najeme. Pri tem sklad odtrga nekaj odstotkov tudi za svoje delovanje. Isto hišo sklad nato proda v vrednosti 260.000$ novemu posamezniku (npr. 175.000$ s hipoteko in 85.000$ subvencije). 68 % ljudi, ki so prodali svoje domove, je novo stanovanje našlo na trgu, s tem pa se je sprostilo mesto med neprofitnimi stanovanji za druge.

MEITSHÄUSER SYNDIKAT (SINDIKAT NAJEMNIKOV)

Mietshäuser Syndikat je mreža stanovanjskih projektov, ki temeljijo na prerazporejanja sredstev in prenosu znanj. S svojim delovanjem je sindikat omogočili realizacijo že 160 raznolikih samo-organiziranih stanovanjskih projektov, ki so zaščiteni pred privatizacijo in špekulativnim ravnanjem.

Kraj: civilna iniciativa se je začela v Nemčiji, sedaj pa se (ponekod pod drugimi imeni) širi po Avstriji, Švici in na Nizozemskem
Število izpeljanih stanovanjskih projektov: 160
Število projektov v pripravi: 20
Leto izvedbe prvega projekta: 1994
Spletna stran: https://www.syndikat.org/en/

KONTEKST

Mietshäuser Syndikat, ki ga lahko prevajamo v Sindikat najemnikov, se je izoblikoval kot odgovor na nepremičninski trg, ki služi kapitalu in profitom, ne omogoča prostorov za bivanje, delo, ustvarjanje in skupnostno delovanje ljudem, ki nimajo visokih prihodkov. Neoliberalna mesta spodbujajo rast cen nepremičnin, kar pomeni, da postajajo prostori vse bolj nedostopni, kar spodbuja proces izrinjanja ljudi s skromnejšimi prihodki iz mest. Gibanje *Mietshäuser Syndikat* se je zavzelo za svojo pravico do mesta ter pričelo skozi kolektivno delovanje izvzemati prostore iz nepremičninskega trga. Njihovo najbolj osnovno vodilo je: pravica do življenjskega prostora za vse.

Mrežo ljudi in prostorov so začeli razvijati že v osemdesetih letih prejšnjega stoletja, v devetdesetih pa so prišli do kolektivnega lastništva svojih prvih prostorov. Do danes se je znotraj *Mietshäuser Syndikat* razvilo že 160 raznolikih stanovanjskih projektov in 20 pobud, ki so v procesu razvoja v projekte. To je 160 prostorov, ki so zaščiteni pred nevarnostmi deložacij, prodaje ali prenove z namenom vzpostavitve dobičkonosnih nepremičnin. Projekti se med seboj zelo razlikujejo, vsem pa so skupni samo-organizacija, avtonomija samo-odločanja ter obvezna solidarnost z ostalimi projekti.

Mietshäuser Syndikat se hitro širi po Nemčiji ter uspeva vse več nepremičnin izvzemati iz špekulativnega trga. Širi pa se tudi onkraj nacionalnih meja, nekaj projektov so že vzpostavili v Avstriji in na Nizozemskem, sličen mehanizem pa se uveljavlja tudi v Švici in Franciji.

ORGANIZACIJA SINDIKATA

Ideja *Mietshäuser Syndikat* temelji na načelu solidarnosti med starimi in novimi stanovanjskimi projekti, ki so nastali ob podpori sindikata. V praksi se kaže skozi solidarnostno prerazporejanje sredstev: obstoječi stanovanjski projekti prispevajo

vsak mesec solidarnostni prispevek v skupni solidarnostni sklad, ki ga upravlja sindikat. V obdobju od leta 1992 do 2002 je ta prispevek znašal 25 centov na kvadratni meter, sedaj pa je zastavljen nekoliko drugače: vsak projekt, ki je uspešno kupil/zgradil svojo hišo, začne s prispevkom 10 centov na kvadratni meter površine na mesec in se nato vsako leto poveča za 0,5% osnovne najemnine iz prejšnjega leta. Če osnovna najemnina preseže 80% povprečne najemnine določenega kraja, se lahko povišanje solidarnostnega prispevka do nadaljnjega zadrži. Sredstva iz sklada se nato koristijo za začetno finančno pomoč novim stanovanjskim projektom ter za redne stroške organizacije, pri čemer pa vso vloženo delo temelji na prostovoljstvu.

Osnova delovanja sindikata ne sledi pravilom trga, ki predpostavljajo, da je vsako delovanje motivirano z željo po dobičku. »Pa vendar smo tu (...): podimo se po urbanem podzemlju med nepremičninskimi špekulanti in lastninskimi plenilci, med gradbinci, lastniki stanovanj, stanovanjskimi združenji in investicijskimi podjetji. Tekmujemo z njimi za to ali ono posest in igramo Monopoli v razmerju 1:1. Z zanosom gradimo rastočo mrežo Mietshäuser Syndikat.«

Ko se zbere skupina, ki hoče oblikovati nov stanovanjski projekt, naprej pripravi njegovo idejno zasnovo pod mentorstvom katerega od starejših projektov – velik poudarek dajejo prenosu znanja od že dalj časa delujočih projektov na tiste, ki se še vzpostavljajo. Nato se na naslednji občni skupščini ideja projekta predstavi in vsi člani skupščine odločijo, ali bodo projekt podprli in ga sprejeli v sindikat ali zavrnili (npr. če se jim zdi, da bo finančno težko izvedljiv ali da ni v skladu z vrednotami sindikata). Skupščine se praviloma izvede štirikrat letno.

ORGANIZACIJA STANOVANJSKIH PROJEKTOV

Vsak stanovanjski projekt je organiziran v svoje podjetje oz. družbo z omejeno odgovornostjo (d.o.o.), ki ima dva ustanovitelja: stanovanjsko združenje, ki bo imelo prostor v kolektivnem lastništvu ter *Mietshäuser Syndikat*, ki prispeva svoj finančni delež ter prevzema nadzorno vlogo. Vsak projekt je samo-organiziran in ima popolno avtonomijo. Sindikat lahko v njegovo upravljanje posega le, če bi se katero od nepremičnin želelo privatizirati ali z njo kakorkoli špekulativno ravnati. V tem primeru ima sindikat pravico veta.

Eden izmed stanovanjskih projektov Mietshäuser Syndikat. Vir: GLS Bank

Ob načrtovanju mora vsak projekt zase ugotoviti, kako se bo financiral. Po navadi polovico osnovnih sredstev prejmejo od sindika, za ostalo pa se zanašajo na neposredna posojila fizičnih oseb (največkrat od sorodnikov in prijateljev,

posameznikov iz drugih projektov sindikata) in na kredite zasebnih bank (kar je praviloma dražje). Pri zagonu projektov se morajo člani pod mentorstvom starejših projektov sami zorganizirati, kako bodo do teh sredstev prišli, kam in koga bodo prosili za posojila ter se pogajati za čim bolj ugodne pogoje (nizke obresti, daljše časovno obdobje odplačevanja ipd.). Če pri tem niso uspešni, obstaja nevarnost, da bo najemnina, skozi katero se odplačuje kredit, previsoka za njihove finančne razmere.

Prav zaradi samoorganiziranja se projekti med seboj zelo razlikujejo. Med njimi je največ stanovanjskih, nekateri pa so vzpostavljeni kot prostori za delo, ustvarjanje in kulturne ter družbene dejavnosti; najdemo jih tako v urbanih središčih kot v ruralnem okolju, so različnih velikosti, velikokrat temeljijo na sobivanju, lahko pa so osnovani tudi na bolj tradicionalnem tipu stanovanj.

STAD IN DE MAAK (MESTO V IZDELAVI)

Stad in de Maak je nekonvencionalni ponudnik stanovanjskih in delovnih prostorov, ki upravlja s šestdesetimi prostori v Rotterdamu ter praznim stavbam zagotavlja začasno rabo.

Kraj: Rotterdam, Nizozemska
Leto ustanovitve: 2013
Število prostorov s katerimi upravljajo: 60
Spletna stran: https://www.stadindemaak.nl/en/

KONTEKST

Iniciativa *Stad in de Maak* ali *Mesto v izdelavi* se je oblikovala kot odgovor na tri pomembne okoliščine. V letih po finančni krizi 2008 so v Rotterdamu beležili velik porast praznih nepremičnin, ki so čakale na bolj ugodne razmere za velike investicije. Obenem se je zniževal delež subvencioniranih stanovanj ter s tem raslo število gospodinjstev, ki so imela težave najti dostopna stanovanja. Pobudnike *Mesta v izdelavi* je motivirala tudi želja po vzpostavitvi dodatnih prostorov za urbano produkcijo in ekonomijo. Nosilci projekta so v praznih stavbah prepoznali pomemben in redek vir prostorov v mestu.

Od začetkov v letu 2013 do danes je kolektivu *Mesto v izdelavi* uspelo preko dogovora z lastniki aktivirati za začasno uporabo, za tri, včasih pet, a največ za deset let, 13 zapuščenih ali neuporabljenih stavb. Po dogovorjenem obdobju bodo stavbe vrnili lastnikom. Za začasno rabo zapuščenih stavb so se odločili, ker se je za to pojavila ugodna priložnost (obdobje velikega porasta praznih stavb), a tudi zato, ker je bilo (in je) zaradi visokih cen izredno težko priti do lastnih nepremičnin. Medtem ko so se od 90-ih dalje stroški gradnje postopoma višali, je cena zemljišč rasla eksponentno, kar je pripeljalo do izredno visokih cen in težko dostopnega bivanje v mestu. Vrtoglava rast cen je bila v največji meri posledica špekulativnih akterjev, s katerimi neprofitni stanovanjski projekti nikakor ne morejo tekmovati.

AKTIVACIJA PRAZNEGA STANOVANJSKEGA FONDA

Mesto v izdelavi prevzema v začasno uporabo in upravljanje dotrajane stavbe. S stališča lastnikov (največkrat ponudnikov neprofitnih stanovanj) so taki objekti v preslabem stanju, da bi jih lahko oddajali, njihova takojšnja prenova pa je predraga. Z ekonomskega vidika take stavbe lastnikom predstavljajo nezaželeno breme. Kot smiselno rešitev vidijo njihovo rušenje in kasnejšo novogradnjo na istem zemljišču, ko bi za tako veliko investicijo pridobili dovolj sredstev. V tem vmesnem obdobju ima lastnik, neuporabi navkljub, s stavbami določene (ne tako nizke) stroške. Pobudniki Mesto v izdelavi so lastnike stavb uspeli prepričati, da so jim predali znesek, v višini stroškov, ki bi jih imeli s stavbo do predvidenega rušenja in novogradnje. Tako - namesto da bi lastniki plačevali za prazne prostore - za isti strošek ohranjajo stavbe žive in v uporabi.

UPORABA PROSTOROV

Uporabniki prostorov Stad in de Maak Vir: predstavitev Marca Neelen - Stad in de Maak (Mesto v izdelavi) na spletni konferenci Stanovanje po-meri: Participatorne prakse na stanovanjskem področju

Ena izmed prvih odločitev kolektiva Mesto v izdelavi je bila, da se dve tretjini prostorov nameni za stanovanjske potrebe, ena tretjina pa za skupnostno rabo. V stavbah so vzpostavili raznolike stanovanjske prostore, prilagojene različnim bivalnim vzorcem, od popolnoma individualnih do kolektivnih oblik bivanja za raznolike uporabnike - tu so svoj začasni dom našli sveže ločeni, delavski migranti, samozaposleni, ki združujejo bivanje z delom, in mnogi drugi. Za uporabo prostorov plačujejo za rotterdamske standarde zelo dostopno najemnino, ki pa je obenem ključnega pomena za vzdrževanje prostorov ter celotne organizacije. Dejstvo, da so stanovanja dostopna, omogoča veliko raznolikost stanovalcev in vključujočo skupnost.

Preostanek prostorov 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 njih so namenjeni ekonomski reprodukciji ter lahko posameznikom predstavljajo tudi osnovni vir dohodka. Mesto v izdelavi svoje aktivnosti in vpliva ne omejuje le na prostore teh stavb, ampak jih širi tudi na ulico in v širšo sosesko.

SKUPNOST

Za upravljanje s stavbami je Mesto v izdelavi prevzelo model sociokracije, ki spodbuja skupnost stanovalcev in uporabnikov, da sami upravljajo s prostori in stavbami ter sooblikujejo njihove programe. Iniciativa deluje po načelih samozadostnosti in sodelovanja ter učenja skozi prakso (learning by doing), saj vodenje in upravljanje stavbe popolnoma prevzema skupnost uporabnikov in stanovalcev posamezne stavbe. Tudi večina gradbenih del in izboljšav opravi skupnost sama. Visoko v vrednostnem sistemu je postavljena ekonomija deljenja, ki se ne omejuje samo na prebivalce stavbe, pač pa se odpira v širšo sosesko. Enako velja za programe, ki se izvajajo v skupnostnih prostorih. Velik poudarek dajejo tudi okoljski trajnosti, ki temelji tako na ekonomiji deljenja, kot na »recikliranju« stavb in materialov. Dolgoročni cilj je, da bi iniciativa pridobila projekte-stavbe v trajno

upravljanje: začasno rabo razumejo predvsem kot poligon za večje in trajnejše projekte.

Skupnost, ki so jo vzpostavili zajema presenetljivo mešanico ljudi: visoko izobražene delovne migrante, samozaposlene v kreativnem sektorju, študente, podjetnike, začasno brezdomne, begunce in druge, ki si težje najdejo bivališče na konvencionalnem stanovanjskem trgu. Opažajo, da je takih vse več, saj prejemajo vse več prošenj tako za bivanje kot za uporabo skupnostnih prostorov za delo.

S prihodom koronavirusa je nosilce iniciative zaskrbelo, da bodo skupnostne aktivnosti zamrle. Vendar se je zgodilo ravno obratno, skupnost se je še bolj povezala in uspešno poskrbela za distribucijo hrane in medsosedsko pomoč.

Solidarnost s širšo skupnostjo. Vir: predstavitev Marca Neelen - Stad in de Maak (Mesto v izdelavi) na spletni konferenci Stanovanje po-meri: Participatorne prakse na stanovanjskem področju

Vse stavbe, s katerimi upravljajo, razumejo kot skupnino (commons), s katero upravlja skupnost, za potrebe skupnosti - na ta način stanovanjsko preskrbo ponovno postavljajo v domeno javnosti in širijo javni prostor.

KAKO ZAGOTOVITI TRAJNOST?

Mesto v izdelavi vse bolj omejuje dejstvo, da s stavbami razpolaga le začasno - zato nimajo dovolj časa za organski razvoj skupnosti ali pa se ta razbije ravno v trenutku, ko se dobro poveže. Kot začasni uporabniki ne morejo v celoti realizirati svoje zamisli o trajnostni in kakovostni prenovi stavb, ki bi lahko zagotovila optimalno okolje za razvoj in delovanje skupnosti. Radi bi se osamosvojili odvisnosti od pritoka zapuščenih stavb, ki jih je v zadnjih letih ponovno vse manj ter čakanja na čas krize, po katerih 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 različne stavbe, vendar njihova ponudba nikoli ni bila uspešna.

Ena od ključnih omejitev, ki jim preprečuje dostop do lastne stavbe, je pomanjkanje razumevanja mestnih uprav, da bi morali neprofitne, skupnostno vodene ali zadružne stanovanjske projekte obravnavati drugače kot dobičkonosne stanovanjske ponudnike. Da bi to težavo naslovili, izobražujejo lokalne odločevalce in druge relevantne akterje ter lobirajo za spremembe v politikah in zakonodaji.

VIRI

UVOD

urbaMonde-France. (2021). *Community-led housing: a concrete response to COVID-19* https://www.urbamonde.org/en/projects/community-led-housing-a-concrete-response-to-covid-19

ZAKAJ IN KAKO DO VKLJUČUJOČE STANOVANJSKE PRESKRBE?

International Association for Public Participation - IAP2 Federation. (2018). *IAP2 Spectrum of Public Participation*. https://www.iap2.org

Enterprise Community Partners. (2014). *Participatory Design Toolkit Using community engagement to improve the design and performance of affordable housing.* https://www.enterprisecommunity.org/resources/participatory-design-toolkit-13221

NAJPREJ STANOVANJE (HOUSING FIRST)

Housing First Europe Hub. (2021). *Housing First Guide*. https://housingfirsteurope.eu/guide/what-is-housing-first/introducing-housing-first/

Kahila, J. in Soivio, J. (2020), *Housing First.* https://youtu.be/W15_2R2pztg

NAJEMNE STANOVANJSKE ZADRUGE

Czischke, D., Carriou, C. & Lang, R. (2020). *Collaborative Housing in Europe: Conceptualizing the Field*. Housing, Theory and Society, 37:1, 1-9, DOI: 10.1080/14036096.2020.1703611

Zadrugator. (2017). *Kaj za nas pomeni stanovanjska zadruga?* http://zadrugator.org/kaj-za-nas-pomeni-stanovanjska-zadruga/

Mehr als Wohnen. (b.d.). https://www.mehralswohnen.ch/

La Borda. (2016). http://www.laborda.coop/en/

Thiesen, C. (2020). *Housing Cooperative Mehr als Wohnen (More than Housing).* *https://youtu.be/yWXbVb-jR4O*

Baiges Camprubí, C. (2020). *Housing Cooperative La Borda.* https://youtu.be/O_1lhvuc7RY

SKUPNOSTNI ZEMLJIŠKI SKLAD

Goulding, R. (2018). *"Housing Futures: What can community-led housing achieve for Greater Manchester?"* http://www.gmhousingaction.com/housing-futures/

Soifer, S. D. (1990). *The Burlington Community Land Trust: A Socialist Approach to Affordable Housing?*, Journal of Urban Affairs, 12:3, 237-252, DOI: 10.1111/j.1467-9906.1990.tb00216.x

Local housing solutions. (2021). *Community land trusts.* https://www.localhousingsolutions.org/act/housing-policy-library/community-land-trusts-overview/community-land-trusts/

Champlain Housing Trust. (2021). http://www.getahome.org/

MEITSHÄUSER SYNDIKAT (SINDIKAT NAJEMNIKOV)

Mietshäuser Syndikat. (2021). https://www.syndikat.org/en/

STAD IN DE MAAK (MESTO V NASTAJANJU)

Neelen, M. (2020). *Stad in de Maak (City in the Making)* *https://youtu.be/fuBeuOjIN1U*

Stad in de Maak (b.d.) https://www.stadindemaak.nl/en/