

Republika Slovenija
Ministrstvo za solidarno prihodnost
Minister g. Simon Maljevac
Dunajska cesta 21
1000 Ljubljana

DATUM: 23.1.2026

ZADEVA: Stališče SNZ-FIABCI o povezavi z ReNSP26–35 in The European Affordable Housing Plan

Spoštovani gospod minister Simon Maljevac,

kljub jasnemu zaprosilu za dokumente, ki so bili na ravni EU sprejeti decembra 2025, sprejetega European Affordable Housing Plan (EAHP) gradiva nismo dobili, četudi gre za izredno pomembne dokumente, ki bi jih moral ReNSP26-35 v celoti, ali pa vsaj v večini, upoštevati. Gradivo bi morali dobiti vsi člani Stanovanjskega sveta, saj bi le tako lahko ReNSP26-35 primerjali z zahtevami in potrebami na ravni EU.

Po pregledu dokumentov ugotavljamo, da ReNSP26-35 ne odraža EAHP in izpostavljamo naslednje točke:

- Poziv državam k celovitemu vključevanju desetih akcijskih točk evropskega načrta za dostopna stanovanja, kar mora ReNSP26-35 v večini odražati. Država, ki ne bo imela lastnih načrtov v skladu z EAHP, ne bo mogla črpati EU sredstev za ta namen.
- Potrebna je izenačitev socialnih in dostopnih stanovanj kot storitev splošnega gospodarskega pomena.
- Izostanek konkretnih aktivnosti v ReNSP26-35 na področjih stroškovnih najemnin. To velja za področje potrebnih podatkov, detekcije tovrstnih področij ter ukrepov, ki bodo stanje poskušala izboljšati. To vključuje tudi odločnejše ukrepe za omejevanje turistifikacije, česar vam do sedaj kot Vladi Republike Slovenije ni uspelo uspešno nasloviti (ukrepe MGTŠ ocenjujemo kot nezadostne). Prav tako je vztrajanje na neprofitnih najemninah vztrajanje na dolgoročni finančni nestabilnosti področja.
- Jasna opredelitev segmenta dostopnih najemnih stanovanj tako po definiciji kot tudi po metodologiji za izračun stroškovne najemnine. Pod temi pogoji tudi mogoča tudi vključitev zasebnih ponudnikov, ki lahko predstavljajo pomemben del rešitve.
- Razširitev baze ponudnikov – vključitev zasebnih investitorjev, ki sprejmejo pogoje omejene donosnosti. Potrebno je vključiti zasebne vlagatelje, hkrati pa jim limitirati dobiček podobno kot imajo v Republiki Avstriji (po zakonu LPHA). Brez stroškovnih najemnin zagon sheme po vzoru LPHA ni mogoč.
- Zakonodajne spremembe pri oddaji stanovanj – izboljšanje pravne varnosti najemodajalcev in najemnikov, davčne olajšave pri aktivaciji praznih stanovanj in uvedba visokega davka na prazno stanovanje in krepitev vloge občin pri preveritvah zasedenosti stanovanj, najemnikov, itn.
- Izvajanje strukturnih reform, da bi se stanovanjski primanjkljaji zmanjšali. V to kategorijo sodi tudi zmanjšanje gradbenih standardov, ki so po nepotrebem visoki. Popolno upoštevanje le teh bo stroške gradnje samo še poviševalo in to je trend zadnjih dvajsetih let. Potrebno je narediti tipske

projekte in optimirati stroške gradnje z izločitvijo nenujnih elementov, ki zvišujejo vrednost investicije, da bo kvadratni meter čim cenejši. V to kategorijo sodi tudi gradnja JNS na obstoječih blokih (nadgradnje za nadstropje ali dva) ter za te potrebe povišati faktor pozidave, a to naj velja samo za JNS.

8. Aktivnejša zemljiška politika – uporaba državnega in občinskega premoženja ter brownfield lokacij.
9. Pospešitev gradnje študentskih domov s ciljem: a.) Pocenitve študija; b.) Sprostitve stanovanj, ki jih trenutno zasedajo študenti, ki se jih posledično nameni mladim družinam.
10. Intenzivnejše izkoriščanje fonda praznih stanovanj, kot je bilo to do sedaj. Izkoriščanje tega fonda predstavlja nekajkrat cenejšo, hitrjšo in enostavnejšo obliko reševanja problematike nastanitev, predvsem mladih družin. Tak ukrep bo izredno zmanjšal potrebo po gradnji novih stanovanj na greenfield lokacijah. Ukrep lahko večinoma zadovolji današnje potrebe, novogradnje pa bi s tem lahko bolj usmerili v specifične oblike nastanitev, ki jih nimamo, a bi jih potrebovali. Pri teh trendih je nujno potrebno upoštevati demografske spremembe.

Naj pri tem še napišem, da je glede na časovnico Evropske komisije veliko stvari predvidenih že za leto 2026 in da bo potrebno pohiteti, da bo Slovenija lahko tej časovnici sledila. V nasprotnem bodo spet napredovale druge članice, Slovenija pa ne.

Prosim tudi, če lahko ta dopis skupaj z dokumenti, ki jih imate za EAHP pošljete vsem članom Stanovanjskega sveta.

S spoštovanjem!

mag. Marko Novak
predsednik
SNZ – Združenja FIABCI