

# KONKRĒTAS DARBĪBAS SOCIĀLAJIEM UN PIEEJAMIEM MĀJOKLIEM ES

Autori:

Sergio **NASARRE-AZNAR**

Milan **FTÁČNIK**

Núria **LAMBEA-LLOP**

Līga **RASNAČA**

# KONKRĒTAS DARBĪBAS SOCIĀLAJĪEM UN PIEEJAMIEM MĀJOKĻIEM ES

Autori:

Sergio **NASARRE-AZNAR**

Milan **FTÁČNIK**

Núria **LAMBEA-LLOP**

Līga **RASNAČA**



Policy report published in January 2021 by

**FEPS**  
FOUNDATION FOR EUROPEAN  
PROGRESSIVE STUDIES



### **THE FOUNDATION FOR EUROPEAN PROGRESSIVE STUDIES (FEPS)**

Rue Montoyer 40, B-1000 Brussels, Belgium  
+32 2 234 69 00  
info@feeps-europe.eu  
www.feeps-europe.eu  
@FEPS\_Europe



### **BRIVIBAS UN SOLIDARITATES FONDS**

Krišjāņa Valdemāra 106-162 Rīga, Latvia  
<http://bsf-latvija.lv/en/>  
@BSF\_Latvija



### **FRIEDRICH-EBERT-STIFTUNG**

Hiroshimastrasse 28, D – 10785 Berlin, Germany  
+49 30 26935-7413  
www.fes.de  
@FES\_Brussels



### **FUNDACION PABLO IGLESIAS**

Calle Margués de Riscal 6, 28010 Madrid, Spain  
www.fpabloiglesias.es  
@fpabloiglesias



### **MASARYKOVA DEMOKRATICKA AKADEMIE**

Hybernská 1033/7, Prague 1, 110 00, Czechia  
<https://masarykovaakademie.cz>

**With the financial Support of the European Parliament**



European Parliament

The present study does not represent the views of the European Parliament

Copyright © 2021 by FEPS

ISBN: 978-2-930769-50-9

Copy- edition: Rosalyne Cowie

Design: Triptyque.be

Photo cover: Shutterstock

## PAR AUTORIEM



**Prof. Dr. Sergio Nasarre-Aznar** ir Civillikuma profesors un UNESCO Mājokļu katedras direktors Rovira i Virgili universitātē (Spānija). Viņš ir Eiropas tiesību zinātnes doktors un viņam arī ir M.Phil. zemes ekonomikā no Kembridžas universitātes. Kopš 2008. gada viņš ir korespondents Spānijas Karaliskajā jurisprudences un likumdošanas akadēmijā. Viņam ir ICREA stipendija pētniecības izcilībai 2016–20. ES Komisijas, Katalonijas parlamenta un valdības, Amnesty International, FAO un Vācijas Pfandbrief banku asociācijas konsultants. Kopš 2018. gada viņš ir bijis Vācijas lekslietu, celtniecības un kopienas ministrijas padomnieks mājokļu politikas īstenošanā Eiropā tās 2020. gadā prezidentūras laikā. Kopš 2020. gada, viņš ir Spānijas prezidentūras 'Spain 2050' projekta padomnieks. Viņš 15 gadus (2004-18) bija Tarragonas Apelācijas tiesas tiesneša vietnieks. Viņš ir piecu grāmatu autors par mājokli, hipotēku tirgu un deliktu likumu; visjaunākā ir "Los años de la crisis de la vivienda" (Tirant lo Blanch, 2020). Viņš ir rediģējis deviņas grāmatas un 12 valstīs publicējis 110 pētnieciskus darbus un grāmatu nodaļas. Viņš ir teicis vairāk nekā 200 uzaicinātas runas 21 valstī. Viņš ir piedalījies piecu ar mājokli saistītu likumu izstrādē. Viņš ir bijis galvenais pētnieks vai piedalījies vairāk nekā 40 nacionālos un starptautiskos pētniecības projektos, starp kuriem daži ir bijuši kopā ar ES Komisiju un Eiropas Parlamentu par īri, izlikšanu un bezpajumtniecību, pārrobežu zemes iegādi, hipotēku patērētājiem un sadarbības ekonomiku.



**Assoc. Prof. Dr. Milan Ftáčnik** ir asociētais profesors Matemātikas, fizikas un informātikas fakultātes Lietišķās informātikas katedrā Comenius Universitātē, Bratislavā, kur viņš ir strādājis kopš absolvēšanas 1980. gadā un kur viņš ir ieguvis doktora grādu 1987. gadā. Viņa mācību un pētniecības jomas ir attēlu apstrāde un datorzinātne. Pēc Berlīnes mūra krišanas 1989. gadā, viņš ienāca nacionālajā politikā un no 1990. līdz 2002. gadam bija Slovērijas Republikas Nacionālās padomes (Nacionālā Parlamenta) loceklis un aktīvi darbojās Izglītības un pētniecības komitejā un Eiropas lietu komitejā. Laikā no 1998. līdz 2002. gadam, viņš bija Slovērijas Republikas Izglītības ministrs. 2006. gadā viņš ienāca vietējā politikā un tika ievēlēts par galvaspilsētas Bratislavas lielākā rajona Petržalkas mēru. 2010. gadā viņš tika ievēlēts par Bratislavas lordmēru. Astoņus gadus viņš bija arī Bratislavas pilsētas domes deputāts un astoņus gadus Bratislavas apgabala reģionālā parlamenta deputāts. Kopš 2015. gada viņš ir Slovērijas datorzinātņu biedrības prezidents un Eiropas Profesionālās informācijas biedrību padomes direktoru padomes loceklis. Kopš 2019. gada viņš ir Viedo risinājumu un inovāciju padomes priekšsēdētājs, aizstāvot viedo pilsētu un reģionu ideju. 2018. gadā viņš kalpoja kā eksperta garantija FES projektam "Pieejamāki īres mājokļi Slovērijā, kā to panākt?" viņš ir bijis Slovērijas datorzinātņu biedrības prezidents un Eiropas Profesionālās informācijas biedrību direktoru padomes loceklis. Kopš 2019. gada viņš ir Viedo risinājumu un inovāciju padomes priekšsēdētājs, aizstāvot viedo pilsētu un reģionu ideju. 2018. gadā viņš kalpoja kā ekspertu garantija FES projektam "Pieejamāki īres mājokļi Slovērijā, kā to panākt?" viņš ir bijis Slovērijas datorzinātņu biedrības prezidents un Eiropas Profesionālās informācijas biedrību padomes direktoru padomes loceklis. Kopš 2019. gada viņš ir Viedo risinājumu un inovāciju padomes priekšsēdētājs, aizstāvot viedo pilsētu un reģionu ideju. 2018. gadā viņš kalpoja kā ekspertu garantija FES projektam "Pieejamāki īres mājokļi Slovērijā, kā to panākt?"



**Dr. Núria Lambea-Llop** ir pēcdoktorants UNESCO Mājokļu katedrā Rovira i Virgili universitātē (URV). Viņai ir doktora grāds tiesību zinātnēs ar starptautisku pieminējumu un maģistra grāds Uzņēmējdarbībā un līgumtiesībās ar labāko akadēmisko sasniegumu, abi no tās pašas universitātes. Viņas promocijas darbā tika aplūkoti un salīdzināti sociālo mājokļu vadības modeļi, kurus finansēja Katalonijas valdība (FI Grant 2016) un viņa ieguva maksimālo akadēmisko kvalifikāciju. Viņa ir pētniece vairākos konkurētspējīgos pētniecības projektos gan nacionālā, gan starptautiskā līmenī, kā arī ir veikusi pētījumu vizītes TU Delft (Nīderlande, 2014), Birmingemas Universitātē (AK, 2017) un NUI Galway (Īrija, 2018). Pētījumu rezultātā, viņai ir 15 publikācijas un viņa ir piedalījies 34 konferencēs un semināros gan starptautiskā, gan nacionālā mērogā. Viņas galvenie pētījumu temati ir mājokļu politika, sociālie mājokļi, bezpajumtniecība, starpstāvokļi un tūristu dzīvokļi. Viņa pasniedz lekcijas pēcdiploma studijās mājokļu politikā (viņa ir arī akadēmiskā koordinatore) un nekustamā īpašuma aģenta un īpašuma pārvaldībā (abus URV Foundation), par Uzņēmējdarbības un līgumtiesību maģistru, par jurista grādu, par divaugstskolu grādiem Darba attiecībās un likumā, un uzņēmējdarbības vadībā un tiesībās no URV.



**Dr. Līga Rasnača** ir Sociālo un politisko pētījumu institūta vecākā pētniece, asociētā profesore sociālās politikas un sociālā darba organizācijā, un Latvijas Universitātes Profesionālā sociālā darba maģistra programmas direktore. Viņas zinātniskās intereses ir sociālā labklājība, sociālais taisnīgums un mājokļu jautājumi, īpašu uzmanību pievēršot mazāk aizsargāto grupu (vecāka gadagājuma cilvēku, bijušo likumpārkāpēju un bezpajumtnieku) mājokļu situācijas analīzei. Viņa ir vairāk nekā 30 zinātnisku rakstu autore. Viņa ir līdzautore un rediģējusi vairākas publikācijas par mājokļu problēmu īpatnībām postkomunistiskajā sabiedrībā. Progresīvās sociāldemokrātiskās idejas ir tuvas viņas kā pētnieces un politiski aktīvas pilsones ideāliem.

# SATURS

<b>ATZINĪBA</b> .....	8
<b>1. NODAĻA. AKTUĀLAKIE MĀJOKĻU IZaicINĀJUMI ES</b> .....	10
1.1. Pieejams, ilgtspējīgs un iekļaujošs mājoklis kā politikas jautājums .....	12
1.2. Stāvoklis ES valstīs: lielas atšķirības, bet kopīgas problēmas. ES intervences pamatojums. ....	16
<b>2. NODAĻA VALSTU PĒTĪJUMI</b> .....	24
2.1. Spānija. Autors Sergio Nasarre-Aznar .....	26
2.1.1. Mājokļu politikas un regulējumu kontekstualizācija .....	27
2.1.2. Paraugprakse .....	28
2.1.3. Gūtās mācības .....	42
2.2. Nīderlande. Autore Núria Lambea-Llop .....	46
2.2.1. Mājokļu politikas un regulējumu kontekstualizācija .....	47
2.2.2. Paraugprakse .....	50
2.2.3. Gūtās mācības .....	62
2.3. Apvienotā Karaliste (Anglija). Autore Núria Lambea-Llop .....	64
2.3.1. Mājokļu politikas un regulējumu kontekstualizācija .....	65
2.3.2. Paraugprakse .....	68
2.3.3. Gūtās mācības .....	82
2.4. Slovākija. Autors Milan Ftáčnik .....	84
2.4.1. Mājokļu politikas un regulējumu kontekstualizācija .....	85
2.4.2. Paraugprakse .....	87
2.4.3. Gūtās mācības .....	92
2.5. Austrija. Autors Milan Ftáčnik .....	94
2.5.1. Mājokļu politikas un regulējumu kontekstualizācija .....	95
2.5.1. Paraugprakse .....	97
2.5.3. Gūtās mācības .....	105
2.6. Latvija/Baltijas valstis. Autore Līga Rasnača .....	108
2.6.1. Mājokļu politikas un regulējumu kontekstualizācija .....	109
2.6.2. Paraugprakse .....	111
2.6.3. Gūtās mācības .....	117

<b>3. NODAĻA GŪTĀS MĀCĪBAS UN IETEIKUMI POLITIKAS JOMĀ</b> .....	118
3.1. Valstu mājokļu sektora kopīgo iezīmju, problēmu un Labākās pieredzes novērtējums, lai tās novērstu/risinātu/reaģētu uz tām .....	128
3.1.1. Kopīgas problēmas: urbanizācija un pieejamība, sociālie īres mājokļi un dzīvokļu trūkums .....	128
3.1.2. Citas problēmas: pārvaldība, migranti un romi, bezpajumtniecība .....	133
3.2. Gūto mācību apzināšana .....	134
3.3. Daudzlīmeņu politikas ieteikumu vai izmantojamo punktu kopums .....	136
3.3.1. Vietējā/pašvaldību līmenī .....	136
3.3.2. Reģionālā/valsts līmenī .....	137
3.3.3. ES līmenī .....	138
<b>ATSAUCES</b> .....	140

## TABULU SARAKSTS

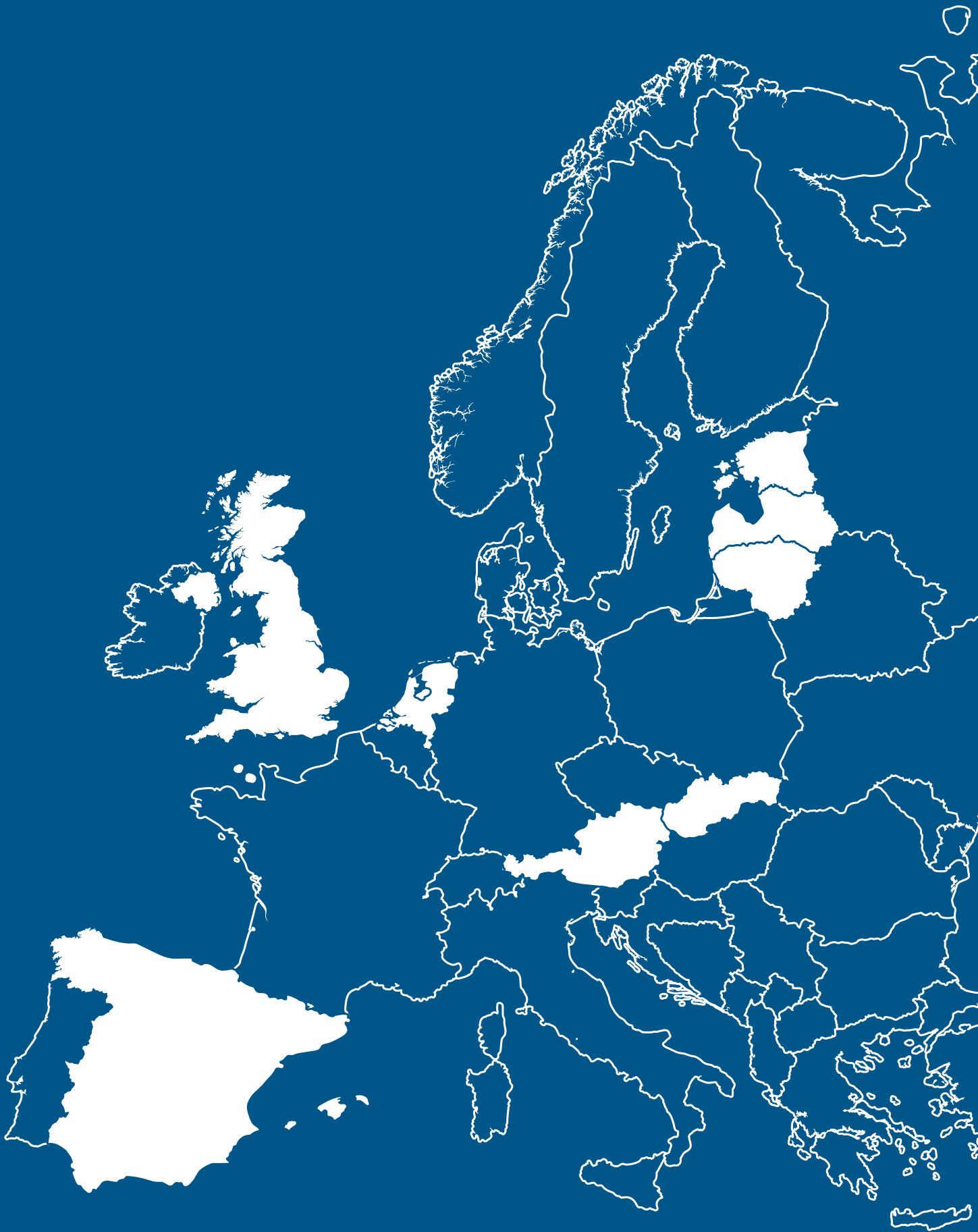
<b>1. tabula:</b> Datu kopsavilkums .....	17
<b>2. tabula:</b> 106. sadaļas pabeigšana pēc mājokļa īpašumtiesībām .....	74
<b>3. tabula:</b> Dalīta īpašumtiesības un pieejamu mājokļu programmas finansējums no 2016. līdz 2021. gadam .....	78
<b>4. tabula:</b> Mājokļu īpatsvars, pabeigtie dzīvokļi un subsīdiju sadalījums Austrijā .....	102
<b>5. tabula:</b> Renovēto ēku skaits Latvijas pilsētās .....	111
<b>6. tabula:</b> Salīdzinošā tabula: galvenie mājokļu jautājumi, paraugprakse (BP) un gūtās mācības (LL) .....	120



# ATZINĪBA

Autori un fondi, kas iesaistīti šajā pētniecības projektā, vēlas pateikties semināra dalībniekiem par viņu konstruktīvajām atsauksmēm un ekspertiem par vērtīgo ieguldījumu un komentāriem:

Georgia Alexandri, Sónia Alves, Santina Bertulesi, Eduard Cabré, Anna Colombo, Estrella Durá Ferrandis, Sorcha Edwards, Marietta Haffner, Michaela Kauer, Padraic Kenna, Samir Kulenovic, Alice Pittini, Freek Spinnewijn, Barbara Steenbergen, Kim Van Sparrentak.



# 1. NODAĻA.

AKTUĀLĀKIE  
MĀJOKĻU  
IZAICINĀJUMI ES



# 1. NODAĻA. AKTUĀLĀKIE MĀJOKĻU IZĀICINĀJUMI ES

## 1.1. PIEEJAMS, ILGTSPĒJĪGS UN IEKĻAUJOŠS MĀJOKĻIS KĀ POLITIKAS JAUTĀJUMS

Mājokļu pieejamību nav viegli izmērīt, jo tā laika gaitā mainās, tās aprēķināšanas veidos, pieejās un disciplīnās, kas ar to saistītas. To vispārīgi varētu definēt kā mājokli, kas "ir atbilstošs kvalitātē un lokācijā, nemaksā tik dārgi, ka aizliedz tā iemītniekiem segt citas pamata dzīves izmaksas, vai apdraud viņu pamattiesību ievērošanu". Izmaksas attiecas gan uz īpašuma iegādes vai īres izmaksām, gan uz mājokļa uzturēšanas izmaksām. Mājokļa izmaksas ir vislielākie izdevumi mājāsaimniecībām - aptuveni ceturtdaļa daļa no kopējā mājāsaimniecību budžeta 2015. gadā.<sup>2</sup>

Tomēr šodien, un it īpaši kopš 2007. gada globālās finanšu krīzes (GFK), ar notiekošo urbanizāciju saistītā finansializācija un ģentrifikācija ir novedusi pie jauna veida telpiskās nevienlīdzības, pārveidojot mājokļu pieejamību par pilsētas problēmu ne tikai mazāk turīgajiem, bet arī iedzīvotājiem ar vidējiem ienākumiem un jaunākajām paaudzēm. COVID-19 veselības (un ekonomikas) krīze atkal ir izcēlusi gaismā pilsētu pārpildītības problēmu urbanizācijas un mājokļu nepietiekamības dēļ. Šī ir atšķirīga pieeja no tās, kurā pētīta mājokļu pieejamība un izprasts, ka tā koncentrējas tikai uz attiecībām starp mājokļiem, izdevumiem, kas nav saistīti ar mājokli, un ienākumu nabadzību.<sup>3</sup> Mājokļu atstumtībai ir būtiska ietekme uz sociālo atstumtību, jo mājoklis pastiprina vai samazina sociālo nevienlīdzību tādās jomās kā veselība, izglītība un nodarbinātība (sk. Arthurson un Jacobs diskusiju<sup>4</sup>).

Pašreizējā kontekstā jaunas bažas par jēdzienu "mājokļu pieejamība" ir veicinājuši divi elementi: **mājokļu finansializācija** un noteikta **urbānā dinamika**. Saistībā ar pirmo,

mājokļu masveida izplatība, izmantojot hipotēku aizdevumus ASV, kopā ar vieglu un neapdomīgu hipotēkas vērtspapīrošanu visā pasaulē, ir identificēta kā viens no galvenajiem GFK cēloņiem un tās sekām (izlikšanas no mājokļiem) daudzās valstīs<sup>5</sup>. Sekojošās stingrās prasības piekļuvei mājoklim apvienojumā ar tikai vienu alternatīvu iespēju (īres līgumiem), urbanizācijas procesu un milzīgiem starptautisko nekustamo īpašumu uzņēmumu un fondu ieguldījumiem īpašumu iepirkumos<sup>6</sup> (vienīgi, kas to tiešām ir varējuši atļauties pēc GFK, nevis parastas mājāsaimniecības) kopš GFK, ir radījušas papildu problēmas ar pieejamību, bet šoreiz galvenā uzmanība tika pievērsta īres līgumiem. Tādēļ tā sauktajai "paaudzes īrei" ir radušās jaunas problēmas īres maksas paaugstināšanā un mājokļu nepieejamībā. Turklāt tas ir pavediens uz sociālo ilgtspēju.

Šajā sakarā, attiecībā uz pēdējo (neseno urbāno dinamiku), vidusšķiras investoru aizsāktā tradicionālo īrnieku izraidīšana no labi izvietotiem, atjaunotiem mikrorajoniem lielpilsētās un, savukārt, šo investoru aizstāšana ar superbagātiem pircējiem, ir saistīta ar šajā gadsimtā notikušajām ģentrifikācijas un superģentrifikācijas parādībām<sup>7,8</sup>. Šī pakāpeniskā vidēju/maznodrošinātu īrnieku izraidīšana ir negatīvi ietekmējusi mazākas pilsētas to tuvākajā apkārtnē. Tomēr, iespēju radīšana super "radošās pilsētās"<sup>9,10</sup> un šis starptautiskais kapitāla ieguldījums viņu centrālajās vietās<sup>11</sup> ir šo urbanizācijas procesu virzījis uz priekšu visā pasaulē, izraisot standartiem neatbilstošu mājokļu pieaugumu pilsētās, vidējo/maznodrošināto īrnieku dzīves kvalitātes pasliktināšanos (pārvietošanās veidā, kas rada papildu piesārņojumu, papildu izmaksas laikā un transportā, kā arī mazāk iespēju un mazāk piekļuves pilsētas centra ērtībām), mazo ciematu sarukšanu un lielo valstu teritoriju pamešanu. Visaugstākais mājokļu pārslozdes līmenis visai acīmredzami ir pilsētās.<sup>12</sup> Šīs telpiskās

1 Tsenkova, S., and French, M. (2011). *Affordable land and housing in Europe and North America*, volume 4, UN-HABITAT.

2 Czischke, D., and van Bortel, G. (2018). 'An exploration of concepts and policies on 'affordable housing' in England, Italy, Poland and the Netherlands,' *Journal of Housing and the Built Environment*, <https://doi.org/10.1007/s10901-018-9598-1>.

3 Haffner, M.E.A., and Hulse, K. (2019). A fresh look at contemporary perspectives on urban housing affordability, *International Journal of Urban Sciences*, <https://doi.org/10.1080/12265934.2019.1687320>.

4 Arthurson, K., and Jacobs, K. (2003). *Social exclusion and housing*, AHURI final report no 51.

5 Nasarre-Aznar, S. (2020). *Los años de la crisis de la Vivienda. De las hipotecas subprime a la Vivienda colaborativa*, Tirant lo Blanch, Valencia.

6 Joint Research Centre of the European Commission (2020). *Who owns the city? Exploratory research activity on the financialisation of housing in EU cities*, EUR 30224 EN, Publications Office of the European Union, Luxembourg.

7 Lees, L. (2003). 'Super-gentrification: the case of Brooklyn Heights, New York city,' *Urban Studies*, 40(12), 2487-2509.

8 Burrows, R., and Knowles, C. (2019). "The 'HAVES' and the 'HAVE YACHTS': Socio spatial struggles in London between the 'merely wealthy' and the 'super-rich,'" *Cultural Politics*, 15(1), 72-87.

9 Florida, R. (2002). *The rise of the creative class*, Basic Books, New York.

10 Florida, R. (2017). *The new urban crisis*, Basic Books, New York.

11 Gyourko, J., Mayer, C., and Sinai, T. (2013). 'Superstar cities,' *American Economic Journal: Economic Policy*, 5(4), 167-199.

12 Housing Europe (2019). *The state of housing in the EU 2019*.

nevienlīdzības rada papildu problēmu pieejamībā, kas pazīstama kā “bloķēšana”: tie, kas jau ir pārvietojušies, vajadzības gadījumā vairs nevar pārvietoties, jo pastāvīgi mainās cenas.<sup>13</sup>

Savukārt **sociālajiem mājokļiem** ir atšķirīga loma, un tiem arī ir atšķirīga ietekme uz ES dalībvalstīm<sup>14</sup>, jo visā ES tiek ieviesti dažādi jēdzieni un pieejas, piemēram, saņēmēji, finansēšanas kārtība, īpašumtiesības vai pakalpojumu sniedzēji.<sup>14</sup> Neskatoties uz to, doktrīna, starptautiskās institūcijas un organizācijas izceļ divas būtiskas iezīmes, lai atšķirtu “sociālo mājokli” no “komerciāla/privāta mājokļa”.<sup>15,16,17</sup> Pirmā ir tā pieejamība (ar dažādām aprēķina formulām) vai arī, līdzīgi, tā cena zem tirgus cenas (var tikt piemērota īre, kas var būt balstīta tirgū, izmaksām, ienākumiem, komunālajiem pakalpojumiem, kā arī var tikt piemēroti fiksēti īres griesti<sup>18</sup>). Otrā ir tā piešķiršanas shēma, t.i., mājokļi, kas piešķirti saskaņā ar likumīgi noteiktiem mājokļa vajadzības kritērijiem; tas ir saskaņā ar Eiropas Komisijas lēmumu izvēlēties duālu<sup>19</sup> un mērķtiecīgu<sup>20</sup> sociālo mājokļu modeli. Pats Eiropas Parlaments ir iestājies pret šādu ierobežojošu sociālo mājokļu interpretāciju un ir noraidījis par risku zaudēt politiku, kuras mērķis ir radīt sociālu kombināciju (2012/2293 (INI)). Sociālais mājoklis var būt privāts vai valsts mājoklis, atkarībā no mājokļa nodrošinātāja un saimnieka, tādēļ sociālo mājokļu koncepcijā ietilpst arī **valsts mājokļi**.

Šajā ziņā, sociālais un publiskais mājoklis tiek pasniegti kā risinājums dažu iedzīvotāju grupu mājokļu vajadzībām, bet ne visu iedzīvotāju mājokļu vajadzībām, jo pašreizējais iedzīvotāju spektrs, kam nepieciešami pieejami, atbilstoši un ilgtspējīgi mājokļi, ir plašs un daudzveidīgs, sākot ar bezpajumtniekiem un beidzot ar vidēja ienākumu līmeņa mājokļiem. Valstīs, kur to ir maz, sociālie mājokļi kopumā ir cikliski: valsts iestādēm ir nauda, lai

tos veicinātu, kad ekonomika aug, bet recesijas laikā ir mazāk iespēju reklamēt vai iegādāties sociālos mājokļus.<sup>21</sup> Tomēr valstis ar universalistisku modeli saskaras arī ar juridiskām (sk. ES Komisijas Lēmumu 642/2009 un Vispārējās tiesas 2018. gada 15. novembra spriedumu<sup>22</sup> saistībā ar iespējamu konkurences izkropļošanu) un finansiālām problēmām (atvasināto finanšu instrumentu ieguldījumu gadījumi Nīderlandes mājokļu asociācijās (HA); pārāk sarežģītas vadības struktūras angļu HA, kur tikai valsts kontrolētu struktūru iejaukšanās pasargāja tās no bankrota un sociālā mājokļa zaudēšanas).

Tādēļ, ja pieejamā mājokļa definīcija ir neskaidra un laika gaitā mainās, ņemot vērā perspektīvas un apstākļus, atšķiras arī tā aprēķināšanas metodes, kas rada atšķirīgus rezultātus un, līdz ar to, arī atšķirīgu iespējamo politiku. Kvantitātes elementi (cik vienību ir pieejamas vai to mājokļu skaits, kurām tas nepieciešams, cik daudz ienākumu mājokļa iekārtošana iekļauja ar mājokli saistītos izdevumos) un kvalitāte (atrašanās vieta, kopējie mājokļa ienākumi, vecums, īpaša pieejamība, biedri, darba, reliģiskās vai personiskās vajadzības vai sagaidītā kvalitāte) parasti tiek ņemti vērā. Piemēram, Eiropā, “mājokļa izmaksu pārslodzes likmi” Eurostat saprot kā tādu mājokļa dzīvojošo iedzīvotāju procentuālo daļu, kuriem kopējās mājokļa izmaksas (atskaitot mājokļa pabalstus) veido vairāk nekā 40 procentus no kopējiem mājokļa ienākumiem (atskaitot mājokļa pabalstus). 2018. gada rezultātos<sup>23</sup> starp tām valstīm, kurās mājokļu pārslodze bija augstāka nekā vidēji ES, diezgan pārsteidzoši tika iekļautas AK, DK, DE, CH un NO, un vispārīgi secināts, ka, īrnieki ar īri ir pārslogoti vairāk nekā māju īpašnieki ar hipotēku. Tomēr ES analītiskajā datubāzē nav atspoguļotas nedz visas mājokļu pilnvaras, nedz subnacionālās īpatnības. Šo rādītāju pārskatīšanu ieteica ES Pilsētu programmas Mājokļu partnerība (tās

13 Hulse, K., Burke, T., Ralston, L., and Stone, W. (2010). *The benefits and risks of home ownership for low-moderate income households* (AHURI final report no 154). Australian Housing and Urban Research Institute, Melbourne.

14 This study is based on an analysis of cases carried out when the UK was a member of the EU. References to Member States include the UK too.

15 Cecodhas Housing Europe's Observatory (2011). *Housing Europe Review 2012. The nuts and bolts of European social housing systems*, Brussels.

16 Rosenfeld, O. (2015). *Social Housing in the UNECE Region. Models, Trends and Challenges*, United Nations, Geneva.

17 Haffner, M. et al. (2009). 'Bridging the gap between social and market rented housing in six European countries?,' *Housing and Urban Policy Studies*, 33.

18 OECD (2019). *Indicator PH4.3. Key characteristics of social rental housing*, <https://www.oecd.org/housing/data/affordable-housing-database/housing-policies.htm>.

19 Kemeny, J. (1995). *From public housing to the social market. Rental policy strategies in comparative perspective*, Routledge, London.

20 Ghekière, L. (2008). 'Le développement du logement social dans l'Union européenne,' *Recherches et Prévisions*, 94, 21-34.

21 Stephens, M. (2019). 'Land value capture through planning and taxation,' in Stephens, M., Perry, J., Williams, P., and Young, G. (eds) *UK Housing Review 2019*. Chartered Institute of Housing, Coventry, 11-18.

22 Stichting Woonlinie and others v European Commission: <http://curia.europa.eu/juris/celex.jsf?celex=62010TJ0202&lang=en&type=TEXT&ancre=>

23 See <https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/tespm140/default/table?lang=en>. See also some more specific statistics of housing cost overburden rates by tenure status (<http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?wai=true&dataset=tessi164>); by degree of urbanization (<https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-datasets/-/tessi165>) or by age, sex and poverty status ([https://ec.europa.eu/eurostat/en/web/products-datasets/-/LC\\_LVHO07A](https://ec.europa.eu/eurostat/en/web/products-datasets/-/LC_LVHO07A)) (all accessed 14 June 2020).

# 1. NODAĻA. AKTUĀLĀKIE MĀJOKĻU IZAICINĀJUMI ES

rīcības plānā, 2018),<sup>24</sup> jo tas ierosina izstrādāt sociālo rādītāju sociālajam un pieejamam mājoklim rezultātu tabulā, ieviešot pārskatāmu mājokļu izmaksu pārslodzes definīciju, kombinācijā ar citiem rādītājiem, piemēram, izlikšanas un nabadzības līmeni, kas labāk norāda ES pilsoņu sociāli ekonomisko situāciju.

Mērot un novērtējot mājokļu pieejamību, jāņem vērā arī **ilgtspējība**. Ilgtspējība kā globāla problēma parādījās 20. gadsimta otrajā pusē. Pasaules Vides un attīstības komisija (1987) definēja "ilgtspējīgu attīstību" kā tādu, kas "rada līdzsvaru starp tagadnes vajadzību apmierināšanu, neapdraudot nākamo paaudžu spēju apmierināt savas vajadzības". Ilgtspējīga mājokļa veicināšana nozīmē, ņemot vērā vismaz trīs (vai pat četras) dimensijas vai izaicinājumus: ekonomisko ilgtspēju (piemēram, mājokļu pieejamība, vietējie uzņēmumi), sociālo (un kultūras) ilgtspēju (piemēram, sociālā līdzdalība un iesaistīšanās, dzīves kvalitāte un apkaimes apdzīvojamība, sociālā iekļaušana, dzimumu līdztiesība) un vides ilgtspējība (piemēram, mājokļu celtniecība/renovācija un projektēšana, energoefektivitāte). Faktiski ilgtspējīga attīstība ir viens no Eiropas Savienības pamatmērķiem. Vēl viens svarīgs (bet juridiski nesaistošs) dokuments šajā ziņā ir Ženēvas ANO Harta par ilgtspējīgiem mājokļiem, kuru 2015. gada 16. aprīlī apstiprināja Apvienoto Nāciju Organizācijas (ANO) Eiropas Ekonomikas komisija un kuras mērķis ir atbalstīt dalībvalstis, jo tās cenšas nodrošināt piekļuvi pienācīgiem, adekvātiem, pieejamiem un veselīgiem mājokļiem visiem ES pilsoņiem.

Mērot un novērtējot mājokļu pieejamību, jāņem vērā arī to **ilgtspējība**.<sup>25</sup> Ilgtspējība kā globāla problēma parādījās 20. gadsimta otrajā pusē. Pasaules Vides un attīstības komisija (1987) definēja "ilgtspējīgu attīstību" kā tādu, kas "rada līdzsvaru starp tagadnes vajadzību apmierināšanu, neapdraudot nākamo paaudžu spēju apmierināt savas vajadzības". Ilgtspējīga mājokļa veicināšana nozīmē,

ņemot vērā vismaz trīs (vai pat četras) dimensijas vai izaicinājumus: ekonomiskā ilgtspēja (piemēram, mājokļu pieejamība, vietējie uzņēmumi), sociālā (un kultūras) ilgtspēja (piemēram, sociālā līdzdalība un iesaistīšanās, dzīves kvalitāte un apdzīvojamā apkārtnē), sociālā iekļaušana, dzimumu līdztiesības) un vides ilgtspēja (piemēram, mājokļu celtniecība/renovācija un projektēšana, energoefektivitāte). Faktiski, ilgtspējīga attīstība ir viens no Eiropas Savienības pamatmērķiem, un neseno Apvienoto Nāciju Organizācija pieņēma "Ilgtspējīgas attīstības programmu 2030. gadam", iekļaujot 17 ilgtspējīgas attīstības mērķus, kas ir vērsti uz rīcību ekonomikas izaugsmes, sociālās iekļaušanas un vides aizsardzības jomā.<sup>26</sup> Vēl viens svarīgs (bet juridiski nesaistošs) dokuments šajā ziņā ir ANO Ženēvas Harta par ilgtspējīgiem mājokļiem, kuru 2015. gada 16. aprīlī apstiprināja Apvienoto Nāciju Organizācijas (ANO) Eiropas Ekonomikas komisija un kuras mērķis ir atbalstīt dalībvalstis, jo tās cenšas nodrošināt piekļuvi pienācīgiem, adekvātiem, pieejamiem un veselīgiem mājokļiem.

**Iekļautības** vērtību, kas saistīta ar mājokli (dažreiz attiecas arī uz dzīvojamo kompleksu vai pilsētu, ar piekļuvi kopējiem pakalpojumiem, transportam un atpūtai, tādēļ veicinot iedzīvotāju piederības sajūtu), var definēt dažādi, bet vispārīgi tā atvieglo "indivīdiem iespēju pilnībā piedalīties sev vēlamajā dzīvesveidā"<sup>27</sup>, kas parasti ietver labvēlīgu piekļuvi mājoklim vecāka gadagājuma cilvēkiem, cilvēkiem ar fizisku vai intelektuālu invaliditāti<sup>28,29</sup> un tiem, kam ir dzimumu perspektīva (GIH) (mājokļa un sievietu perspektīvām<sup>30</sup> un dažādu dzimumu izmitināšanai universitātēs<sup>31</sup>). Piekļuve minoritātēm un kulturālā iekļaušana, kopā ar migrantu iekļaušanu, arī ir aktuāla problēma. Dažreiz jēdziens „iekļaujošs mājoklis” ietver arī ideju par tā pieejamību. Patiesībā, ANO Jaunā pilsētu programma<sup>32</sup> mudina uz paaugstinātu tīpašumtiesību drošību visiem, kas ir jāpapildina ar vairākiem mājokļu tīpašumtiesību veidiem, kā arī jāizstrādā vecumam, dzimumam un videi

24 Mājokļu partnerība ES Pilsētu programmā (2018). Mājokļu partnerības rīcības plāns, 2018. gada decembris.

25 Stephen Ezennia, I., and Hoskara, S.O. (2019). 'Methodological weaknesses in the measurement approaches and concept of housing affordability used in housing research: a qualitative study,' *PLoS ONE* 14(8), <https://doi.org/10.1371/journal.pone.0221246>.

26 European Commission (2019). *Employment and social developments in Europe 2019 sustainable growth for all: choices for the future of social Europe*, Directorate-General for Employment, Social Affairs and Inclusion.

27 Peace, S., and Holland, C. (eds) (2001). *Inclusive housing in an ageing society: innovative approaches*, Bristol University Press, Bristol.

28 Ward, M., Franz, J.M., and Adkins, B. (2012) 'Inclusive housing in Australia – a voluntary response,' in Nelson, J. (ed), *Proceedings of World Academy of Science, Engineering and Technology (WASET)*, WASET, Stockholm, 344-352.

29 Elsinga, M. et al. (2020). 'Toward sustainable and inclusive housing: underpinning housing policy as design for values,' *Sustainability*, 12(5), 1-15.

30 Sobantu, M. (2019). 'Revisiting gender and housing: housing as seen through the eyes of women in social rental housing in Gauteng, South Africa,' *Social Work/ Maatskaplike Werk*, 56, no 1(5).

31 Marine, S.B., Wagner, R., and Nicolazzo, Z. (2019). 'Student affairs professionals' roles in advancing gender inclusive housing: discourses of dominance and resistance,' *Journal of Diversity in Higher Education*, 12(3), 219-229.

32 UN New Urban Agenda (2016), adopted at the United Nations Conference on Housing and Sustainable Urban Development (Habitat III), Quito, <https://www.habitat3.org/the-new-urban-agenda>.

piemēroti risinājumi zemes un tīpašuma tiesību ietvaros, tīpašu uzmanību pievēršot zemes tīpašumtiesību drošībai sievietēm, jo tas ir viens no galvenajiem faktoriem viņu iespēju nodrošināšanā. Tās sasniedzamība parasti ietver arhitektūras pielāgošanās dimensiju. Neskatoties uz ANO 2006. gada Konvenciju par personu ar invaliditāti tiesībām (CRPD), kas satur pienākumus pieejamības nodrošināšanai attiecībā uz šķēršļu identificēšanu un novēršanu ēku piekļuvei (9. punkts), jaunākie pētījumi liecina, ka vecāka gadagājuma cilvēkiem un invalīdiem piekļuve mājokļiem, kas iekļauti daudzdzīvokļu ēkās ES, DE un SE,<sup>33</sup> ir ļoti zema, savukārt Eurostat dati par 2017. gadu<sup>34</sup> atklāja, ka cilvēkiem ar invaliditāti mājokļu izmaksu pārslodze bija lielāka, viņi biežāk saskārās ar pārapdzīvotību un biežāk dzīvoja mājokļos, kas neatbilst standartiem.

Kopumā, kā redzams, mājokļu **pieejamība** ir saistīta ar mājāsaimniecības ienākumu līmeni (un ar to saistītajiem makroekonomiskajiem jautājumiem, piemēram, bezdarbu, izglītību vai veselību), kā arī ar mājokļa, un ar mājokli nesaistītiem, izdevumiem, ieskaitot enerģijas nabadzības jautājumu<sup>35</sup>, attiecībā uz nespēju garantēt elektroierīcēm pietiekamu siltumu, dzesēšanu, apgaismojumu un enerģiju (nesenais "Renovācijas vilnis", ko Eiropas Komisija paziņoja saskaņā ar savas jaunās programmas pirmo prioritāti, atsaucoties uz Eiropas darījuma mērķi uzlabot energoefektivitāti un samazināt siltumnīcefekta gāzu emisijas), bet ne tikai, jo mājokļu pieejamība ir saistīta arī ar pilsētas procesiem, ārpus šiem personīgajiem un tiešajiem darbības veidiem, piemēram, tīpašumtiesības uz mājām (kas savukārt arvien vairāk ir atkarīgas no globālās finanšu dinamikas), atsevišķu mikrorajonu ģentifikācijas procesiem (kas parasti ir atkarīgi no daudzlīmeņu politikas pārpilnības) un progresīvo, visā pasaulē pieaugošo, urbanizācijas procesiem. Ilgtspējīga mājokļa (ekonomiskā, sociālā, vides) un **iekļaujoša** mājokļa (vecāka gadagājuma cilvēki, fiziski vai garīgi invalīdi un dzimums) jēdzieni arī ir **daudzdimensionāli**.

Tas nozīmē, ka dienas beigās jebkuru konkrētu mājokļu nepieejamības, ilgtspējības vai iekļaušanas gadījumu

ietekmē **daudzlīmeņu politikas** pārpilnība (starptautiskā, nacionālā, reģionālā, vietējā līmenī) un intereses, kas liek lākoties saduras un ir pretrunīgas.<sup>36</sup> Tam ir sakars ar to, kā mājokļi tiek finansēti, kā un kam projektēti un nodrošināti, kā tiek sadalīta un turēta zeme, kāds ir pilsētas modelis pilsētai, kuru paredzēts popularizēt, kā tiek piešķirtas vietas un pakalpojumi. konkrētajai pilsētai un kā tiek atrisināta spriedze starp personas brīvību un sociālo vienlīdzību, papildus visām makropolitikām, kas ietekmē mājokļu pieejamību, stabilitāti, iekļaušanu, ilgtspēju un elastību, piemēram, darba, veselības un izglītības noteikumiem. Turklāt, mājokļu pieejamības problēmu risināšanai ir vajadzīgas ne tikai īstermiņa, bet arī ilgtermiņa stratēģijas, un tajās būtu jāiesaista visas ieinteresētās personas, valsts, privātā peļņas un privātā bezpeļņas nozare,<sup>37</sup> kā arī līdzdalības un sabiedrības virzītas pieejas.

**Politikas veidotājiem** būtu jāizskata katrs no šiem aspektiem, lai panāktu vispārēju mājokļu pieejamību, kas ir mērķis, kas tieši saistīts ar tādu cilvēktiesību ievērošanu kā brīvība, vienlīdzība un cilvēku pašattīstība, kā arī vispārējās tiesības uz mājokli (mērķis, kas jāasniedz daudzās valstu konstitūcijās un starptautiskajos līgumos) un tiesības uz pilsētu (Lefebvre, 1968)<sup>38</sup>. Nav nejauši, ka daudzu Ekonomiskās sadarbības un attīstības organizācijas (ESAO) valstu mājokļu politikas mērķis ir veicināt mājokļu pieejamību (saskaņā ar ESAO aptaujas lapu par pieejamu un sociālu mājokli<sup>39</sup>).

33 Nasarre-Aznar, S., and Simón-Moreno, H. (2020). 'Housing not for all: the lack of universal accessibility to housing in multi-unit buildings in Spain, Sweden and Germany,' *Journal of Property, Planning and Environmental Law*, 12(1), 35-54.

34 [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Disability\\_statistics\\_-\\_housing\\_conditions](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Disability_statistics_-_housing_conditions) (accessed 8 July 2020).

35 It is estimated that more than 50 million households in the European Union are experiencing energy poverty. Source: [www.energypoverty.eu/about/what-energy-poverty](http://www.energypoverty.eu/about/what-energy-poverty) (accessed 25 August 2020).

36 Norris, M., and Carnegie, A. (2015). 'Sustainability, in habitat for humanity,' *Housing Review 2015. Affordability, livability, sustainability*, 43-55

37 World Economic Forum (2019). *Making affordable housing a reality in cities*, Insight Report, Cities, Urban Development and Urban Services Platform in Collaboration with PwC.

38 Lefebvre, H. (1968). *Le droit à la Ville*, Paris, Anthropos.

39 Salvi del Pero, A., Adema, W., Ferraro, V., and Frey, V. (2016). 'Policies to promote access to good-quality affordable housing in OECD countries,' *OECD Social, Employment and Migration*, working paper no 176.



# 1. NODAĻA. AKTUĀLĀKIE MĀJOKĻU IZAIČINĀJUMI ES

## 1.2. STĀVOKLIS ES VALSTĪS: LIELAS ATŠKIRĪBAS, BET KOPĪGAS PROBLĒMAS. ES INTERVENČES PAMATOJUMS.

**Mājokļu politika** joprojām ir galvenais izaicinājums sabiedriskajai kārtībai visās ES dalībvalstīs (ES DV) un to vietējās vienībās. Tiesības uz atbilstošu mājokli (Vispārējās cilvēktiesību deklarācijas 25. panta 1. punkts; Starptautiskā pakta par ekonomiskajām, sociālajām un kultūras tiesībām 11. punkts; Pārskatītās Eiropas sociālās hartas 31. punkts) **vēl nav realitāte visiem ES pilsoņiem**. Tādēļ **bezpajumniecība** palielinās gandrīz visās ES dalībvalstīs (kaut arī metodoloģijas un avoti dažādās valstīs ir atšķirīgi, kas nozīmē, ka nav salīdzināmu Eiropas datu par bezpajumniecību<sup>40</sup>); visās no tām ir noteikta mājokļu **pārslodze** un mājokļu **pārapdzīvotība**<sup>41</sup> vai arī iedzīvotāju daļa ar **mājokļa trūkumu**.<sup>42,43</sup> Būtiskas atšķirības ir arī mājokļu īpašumtiesību sadalījumā, urbanizācijā<sup>44</sup> un pieejamo **sociālo mājokļu skaitā**.<sup>45</sup> Vairāki ES dalībvalstu eksperti ir ziņojuši arī par savām lielākajām mājokļu problēmām (2020. gada maija projekta datu trūkums AT, ES un LU) sekojoši:<sup>46,47</sup>

a) **Īpašnieku apdzīvots mājoklis**. 23 no 25 valstīm (ieskaitot NL, AK, SK, LV) cenu paaugstināšanās atsevišķās pilsētu teritorijās ir vai nu nopietna, vai ļoti nopietna problēma. Citas ievērojamas problēmas ir kredītu pieejamības grūtības (nopietnas/ļoti nopietnas 13/25 valstīs; NL, AK, LV), finanšu pārslodze (9/25; NL, LV), vakances/cenu samazināšanās noteiktos lauku reģionos (13/25; SK, LV), noteiktu (etnisko) minoritāšu diskriminācija (5/25; SK), pielāgotu mājokļu (bez šķēršļiem) trūkums (12/25; AK, LV), tīpašu izmēru vienību trūkums (6/25; AK, LV) un enerģijas nabadzība (13/25; LV).

b) **Mājokļu īre**. Trīs visizplatītākās nopietnās vai ļoti nopietnās mājokļu problēmas ES dalībvalstīs ir īres maksas paaugstināšanās noteiktās pilsētu teritorijās (23/25; ieskaitot NL, AK, SK, LV), pieejamu sociālo mājokļu trūkums dažās pilsētu teritorijās (24/25; NL, AK, SK, LV) un finanšu pārslodze (19/25; NL, AK, SK, LV). Pārējās ir dažu (etnisko) minoritāšu diskriminācija (12/25; SK), mājokļu bez šķēršļiem trūkums (12/25; AK, LV), tīpašu izmēru vienību trūkums (10/25; AK, LV), īres tirgus noteikumu trūkums vai nepilnības (13/25; AK, SK, LV) un enerģijas nabadzība (10/25; AK, LV).

“

*Daudzas valstis ir veikušas vairākus pasākumus, lai novērstu piespiedu izlikšanu pandēmijas laikā, tomēr ir sagaidāms, ka, pakāpeniski tos atceļot, ekonomiskā recesija izraisīs jaunu vilni.*

”

40 Fondation Abbé Pierre and FEANTSA (2020). *Fifth overview of housing exclusion in Europe*.

41 Eurostat definē "pārapdzīvotību" kā iedzīvotāju procentuālo daļu, kas dzīvo pārpildītā mājoklī. Tiek uzskatīts, ka persona dzīvo pārpildītā mājoklī, ja mājokļa īpašnieks rīcībā nav vismaz tādu istabu, kas ir vienādas ar: vienu istabu katram pārim mājoklī; vienu istabu katrai atsevišķai personai vecumā no 18 gadiem; vienu istabu vienam viena dzimuma pārim vecumā no 12 līdz 17 gadiem; vienu istabu katrai atsevišķai personai vecumā no 12 līdz 17 gadiem un kas nav iekļauta iepriekšējā kategorijā; vienu istabu katram pārim, kas ir jaunāks par 12 gadiem. Rādītāju uzrāda izmitināšanas īpašumtiesību statuss.

42 Rādītāju definē kā to iedzīvotāju procentuālo daļu, kuriem atņemts katrs pieejamais mājokļa trūkuma punkts. Apsveramie priekšmeti ir noplūdis jumts, mitras sienas/grīdas/pamats vai puve logu rāmjos vai grīdā; vannas vai dušas trūkums mājoklī; iekštelpu skalojamās tualetes trūkums tikai mājokļa īpašnieka vajadzībām; problēmas ar mājokli: pārāk tumšs, nepietiekams apgaismojums.

43 [https://ec.europa.eu/Eurostat/statistics-explained/index.php/Living\\_conditions\\_in\\_europe\\_-\\_housing\\_quality](https://ec.europa.eu/Eurostat/statistics-explained/index.php/Living_conditions_in_europe_-_housing_quality). Skatīt datu tabulas <https://ec.europa.eu/Eurostat/web/income-and-living-conditions/data/main-tables> (abi skatīti 2020. gada 8. jūlijā).

44 IWU and TUD (2020). *Mājokļu politika Eiropas Savienībā, Federālā Iekšlietu, celtniecības un kopienu ministrija (KMI) un Federālais ēku, pilsētu lietu un telpiskās attīstības pētījumu institūts (BBSR)*.

45 Vajadzības gadījumā, iekavās tiek iekļautas valstis, kas ir šī pētījuma objekti.

46 IWU un TUD (2020. gads, projekts). *Mājokļu politika Eiropas Savienībā, Federālā Iekšlietu, celtniecības un kopienu ministrija (KMI) un Federālais ēku, pilsētu lietu un telpiskās attīstības pētījumu institūts (BBSR)*.

47 [https://ec.europa.eu/Eurostat/statistics-explained/index.php/Living\\_conditions\\_in\\_europe\\_-\\_housing\\_quality](https://ec.europa.eu/Eurostat/statistics-explained/index.php/Living_conditions_in_europe_-_housing_quality).

1. tabula. Datu kopsavilkums.

MĀJOKĻU JAUTĀJUMI UN FUNKCIJAS	ES 28 VIDĒJAIS LIELUMS	ES DALĪBVALSTIS AR VISAUGSTĀKO LĪMENI	ES DALĪBVALSTIS AR VISZEMĀKO LĪMENI	MĀJOKĻU PROBLĒMAS, PAR KURĀM ZIŅOJUŠI ES DALĪBVALSTU EKSPERTI <sup>48</sup> (no "vispār nav nopietni" līdz "ļoti nopietni"; 5 līmeņi) (zaļā krāsa, sakrīt; sarkanā krāsa, nesakrīt ar Eurostat 2018 <sup>49</sup> )	
Bezpajumniecība <sup>50</sup>	Kopā aptuveni 700,000 <sup>51</sup>	Lielākais pieaugums: 1. IE (+211%; no 2014. līdz 2019. gadam) 2. Brisele (BE) (+142,2%; no 2008. līdz 2018. gadam) 3. NL (+120,8%; no 2009. līdz 2019. gadam)	Zemākais pieaugums: 1. FI: -32% no 2015. līdz 2019. gadam) 2. IT: +6,5% (no 2011. līdz 2014. gadam) 3. SE: +8% (no 2011. līdz 2017. gadam)	Īpašnieku apdzīvots mājoklis	Izīrēts mājoklis
		<b>Valstis šajā pētījumā</b> ES: +20,5 (no 2014. līdz 2016. gadam) NL: +120,8% (no 2009. līdz 2019. gadam) AK (Anglija): +72% (no 2011. līdz 2019. gadam) SK: N/A AT: + 21,4% (no 2008. līdz 2017. gadam) LV: N/A			
Mājokļu pārslodze (+40% mājsaimniecību ienākumu, kas veltīti mājoklim <sup>52</sup> , Eurostat, 2018)	Īpašnieki ar hipotēku vai aizdevumu: 4,2% Īrnieki (tirgus īre): 27%	Īpašnieki ar hipotēku vai aizdevumu 1. EL (29,2%) 2. LV (9,6%) 3. DE (8,6%)	Īpašnieki ar hipotēku vai aizdevumu 1. CY (0,6%) 2. FR (0,7%) 3. RO (0,8%)	<b>Augstākais</b> EL: ļoti nopietnas LV: ļoti nopietnas DE: ne viens, ne otrs <b>Zemākais</b> CY: ne viens, ne otrs FR: nav nopietnas RO: nav nopietnas	<b>Augstākais</b> EL: ļoti nopietnas BU: nopietnas HU: ļoti nopietnas <b>Zemākais</b> CY: ne viens, ne otrs LV: nopietnas MT: nopietnas
		Īrnieki (tirgus īre) 1. EL (83,1%) 2. BU (50,1%) 3. HU (46,9%)	Īrnieki (tirgus īre) 1. CY (11,3%) 2. LV (11,5%) 3. MT (12,1%)		
		<b>Valstis šajā pētījumā</b> ES: 3,5% (īpašnieki); 38,1% (īrnieki) NL: 2,2% (īpašnieki); 25,6% (īrnieki) AK: nav SK: 1,9% (īpašnieki); 19,6% (īrnieki) AT: 2,6% (īpašnieki); 14,5% (īrnieki) LV: 9,6% (īpašnieki); 11,5% (īrnieki)			

48 IWU and TUD (2020, draft). *Housing policies in the European Union*, Federal Ministry of the Interior, Building and Community (BMI) and Federal Institute for Research on Building, Urban Affairs and Spatial Development (BBSR).

49 [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Living\\_conditions\\_in\\_Europe\\_-\\_housing\\_quality](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Living_conditions_in_Europe_-_housing_quality).

50 Jaunākie bezpajumtnieku skaita aprēķini Eiropas valstīs (metodoloģijas un sniegtās bezpajumtniecības definīcijas ziņā nav salīdzināmi). Fondation Abbé Pierre and FEANTSA (2020). *Fifth overview of housing exclusion in Europe*.

51 Fondation Abbé Pierre and FEANTSA (2020). *Fifth overview of housing exclusion in Europe*.

52 [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Living\\_conditions\\_in\\_Europe\\_-\\_housing\\_quality](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Living_conditions_in_Europe_-_housing_quality).

# 1. NODAĻA. AKTUĀLĀKIE MĀJOKĻU IZAICINĀJUMI ES

MĀJOKĻU JAUTĀJUMI UN FUNKCIJAS	ES 28 VIDĒJAIS LIELUMS	ES DALĪBVALSTIS AR VISAUGSTĀKO LĪMENI	ES DALĪBVALSTIS AR VISZEMĀKO LĪMENI	MĀJOKĻU PROBLĒMAS, PAR KURĀM ZIŅOJUŠI ES DALĪBVALSTU EKSPERTI (no "vispār nav nopietni" līdz "ļoti nopietni"; 5 līmeņi) (zaļā krāsa, sakrīt; sarkanā krāsa, nesakrīt ar Eurostat 2018)	
Mājokļu pārapsūdzība <sup>53</sup>	Īpašnieki ar hipotēku vai aizdevumu: 6,8% Īrnieki (tirgus īre): 19,5%	Īpašnieki ar hipotēku vai aizdevumu 1. BU (58,9%) 2. RO (48,7%) 3. LV (40,8%)	Īpašnieki ar hipotēku vai aizdevumu 1. IE (0,1%) 2. MT (0,5%) 3. NL (1,4%)	N/A	N/A
		Īrnieki (tirgus īre) 1. BU (75,6%) 2. HR (72,7%) 3. RO (68%)	Īrnieki (tirgus īre) 1. CY (6,7%) 2. IE (8,8%) 3. MT (8,9%)		
		<b>Valstis šajā pētījumā</b> ES: 2,8% (īpašnieki); 12,8% (īrnieki) NL: 1,4% (īpašnieki); 9,9% (īrnieki) AK: 2,4% (īpašnieki); 9,6% (īrnieki) SK: 26,5% (īpašnieki); 59,3% (īrnieki) AT: 5,6% (īpašnieki); 31,2% (īrnieki) LV: 40,8% (īpašnieki); 65,9% (īrnieki)		N/A	N/A
Mājokļa atņemšana (vismaz 1 no 4 vienumiem <sup>54</sup> )	17,7%	RO: 32,9% PO: 32,8% CY: 31,5%	SK: 7,1% FI: 8,3% NO: 9,5%	N/A	N/A
		<b>Valstis šajā pētījumā</b> ES: 18,9% NL: 17,7% AK: 16,8% SK: 7,1% AT: 14,5% LV: 30,9%			

53 [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Living\\_conditions\\_in\\_Europe\\_-\\_housing\\_quality](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Living_conditions_in_Europe_-_housing_quality).

54 [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Living\\_conditions\\_in\\_Europe\\_-\\_housing\\_quality](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Living_conditions_in_Europe_-_housing_quality).

MĀJOKĻU JAUTĀJUMI UN FUNKCIJAS	ES 28 VIDĒJAIS LIELUMS	ES DALĪBVALSTIS AR VISAUGSTĀKO LĪMENI	ES DALĪBVALSTIS AR VISZEMĀKO LĪMENI	MĀJOKĻU PROBLĒMAS, PAR KURĀM ZIŅOJUŠI ES DALĪBVALSTU EKSPERTI (no "vispār nav nopietni" līdz "ļoti nopietni"; 5 līmeņi) (zaļā krāsa, sakrīt; sarkanā krāsa, nesakrīt ar Eurostat 2018)	
Urbanizācija: Mājokļu izmaksu pārslodze pēc urbanizācijas pakāpes (cilvēki, kas dzīvo pilsētās) <sup>55</sup>	12,4%	HE: 43,9%	MT: 1,7%	<b>Cenu pieaugums dažās pilsētu teritorijās</b>	
		DK: 21,2%	CY: 3,1%	Av augstākais HE: <b>nopietns</b>	Av augstākais HE: <b>ļoti nopietns</b>
		DE: 17,6%	LT: 4,1%	DK: <b>nopietns</b>	DK: <b>nopietns</b>
				DE: <b>ļoti nopietns</b>	DE: <b>nopietns</b>
				Av zemākais MT: <b>ļoti nopietns</b>	Av zemākais MT: <b>nopietns</b>
				CY: <b>nopietns</b>	CY: <b>nopietns</b>
				LT: <b>nopietns</b>	LT: <b>nopietns</b>
		<b>Valstis šajā pētījumā</b>		<b>Valstis šajā pētījumā</b>	<b>Valstis šajā pētījumā</b>
		ES: 10,1%		ES: N/A	ES: N/A
		NL: 12,1%		NL: <b>ļoti nopietns</b>	NL: <b>ļoti nopietns</b>
		AK: 16,2%		UK: <b>ļoti nopietns</b>	UK: <b>nopietns</b>
		SK: 5,6%		SK: <b>nopietns</b>	SK: <b>nopietns</b>
		AT: 11,6%		AT: N/A	AT: N/A
		LV: 6,9%		LV: <b>nopietns</b>	LV: <b>nopietns</b>
<b>Sabiedrisko/sociālo mājokļu īpatsvars dzīvojamā fondā 2016/2017<sup>56</sup></b>	N/A	NL: 30%	HE: 0%	N/A	N/A
		AT: 24%	HO: 2%		
		DK: 21%	ES: 3%		
		NO (ārpus ES): 20%	IT: 4%		
		SE: 19%	PL: 8%		
		FR: 17%	LV: 0,4%		
<b>Mājokļu darbības veids<sup>57</sup></b>	69,3% māju īpašumtiesības (26,5% ar neatmaksātu hipotēku) un 30,7% īrnieku (8,7% par pazeminātu cenu)	<b>Valstis šajā pētījumā</b>		N/A	N/A
		ES: 76,3% māju īpašumtiesības (29,4% ar neatmaksātu hipotēku) un 23,7% īrnieku (8,4% par pazeminātu cenu)			
		NL: 68,9% māju īpašumtiesības (60,5% ar neatmaksātu hipotēku) un 31,1% īrnieku (1% par pazeminātu cenu)			
		AK: 65,2% māju īpašumtiesības (37,5% ar neatmaksātu hipotēku) un 34,8% īrnieku (5,1% par pazeminātu cenu)			
		SK: 91,3% māju īpašumtiesības (18,6% ar neatmaksātu hipotēku) un 8,7% īrnieku (1,2% par pazeminātu cenu)			
		AT: 55,4% māju īpašumtiesības (25,5% ar neatmaksātu hipotēku) un 44,6% īrnieku (14,9% par pazeminātu cenu)			
		LV: 81,6% māju īpašumtiesības (12,3% ar hipotēku) un 18,4% īrnieku (10,9% par pazeminātu cenu)			

55 [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Living\\_conditions\\_in\\_Europe\\_-\\_housing\\_quality](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Living_conditions_in_Europe_-_housing_quality).

56 Mājokļu Eiropa (2019). *Mājokļu stāvoklis ES 2019. gadā*.

57 [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Living\\_conditions\\_in\\_Europe\\_-\\_housing\\_quality](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Living_conditions_in_Europe_-_housing_quality).

# 1. NODAĻA. AKTUĀLĀKIE MĀJOKĻU IZĀICINĀJUMI ES

Tādēļ ir grūti iedomāties, kā ES sagaida **mērķu** sasniegšanu, kas noteikts Līguma par Eiropas Savienību 3. un 9. pantā<sup>58</sup> bez kopīgas vai vismaz saskaņotas mājokļu stratēģijas, jo pieejama mājokļa iegūšana ir priekšnoteikums daudzām cilvēktiesībām un visu cilvēku pilnīgai attīstībai dzīves laikā.<sup>59</sup> Kā redzams, daudzām ES dalībvalstīm, un to subnacionālajiem valdības līmeņiem, ir **kopīgas problēmas** attiecībā uz mājokli: bezpajumtniecības skaita palielināšanās (700 000 bezpajumtnieku šobrīd visā ES guļ nepietiekami vai dzīvo ārkārtas vai pagaidu izmitināšanas vietās, šis skaits ir pieaudzis par 70 procentiem pēdējos 10 gados<sup>60</sup>) un mājokļu izslēgšana, mājokļu pārslodzes esamība (daudz vairāk īrnieku nekā iekļātā māju īpašnieku), mājokļu pārapspiedošanās (daudz biežāk īrnieku nekā māju īpašnieku vidū) un vairāku pilsoņu, kas dzīvo standartiem neatbilstošos mājokļos (piemēram, jumtu noplūde, vannas/dušas/tualetes trūkums, tumsa). Neskatoties uz to, tie savā starpā **atšķiras** pēc intensitātes: kamēr NL bezpajumtniecība ir stipri pieaugusi, Somijā tā ir samazinājusies; HE ir vairāk pārslodzes nekā CY; EEK ir vairāk cilvēku un mājokļu trūkums nekā Ziemeļeiropā.

Bet daudzas no šīm problēmām **izraisa līdzīgi faktori**:

a) Daudzās valstīs **2007. gada GFK** sekas saglabājas arī 2020. gadā. Pirmais izraisīja **izlikšanas** gadījumu skaita pieaugumu vairākās valstīs (BG, CY, IE, LV un NL) sekojošajos gados (2010. – 2013.) un pastiprināja bezdarba, finansiālās nestabilitātes un mājāsaimniecību pārmērīgas parādsaistības. Nozīmīgākie izlikšanas riski visā ES bija dalībvalstīs, kuras krīze skāra nopietnāk (CY, EL, ES, HU, IE un PT)<sup>61</sup> un bija ievērojami augstāks ar hipotēkām un īri saistīto parādu līmenis. Papildus izlikšanai, krīze ir negatīvi ietekmējusi vietējās valsts finanses, tādējādi palielinot **sociālo mājokļu** pieaugumu (iegādi, celtniecību), kā arī subsīdiju skaitu un

apjomu, kas nepieciešamas veco dzīvojamo fondu **remontdarbu** un **enerģētikas uzlabošanai** daudzās Eiropas pilsētās;<sup>62</sup> tas viss notiek, ņemot vērā jau tā zemos valsts izdevumus, kas novirzīti uz mājokļiem.<sup>63</sup> Arī **COVID-19 krīze** vairākos veidos ir ietekmējusi mājokļus, piedāvājumā (investīcijas) un pieprasījumā (mājsaimniecības). Lai gan daudzas valstis ir veikušas vairākus pasākumus, lai novērstu piespiedu izlikšanu pandēmijas laikā, ir sagaidāms, ka, pakāpeniski tos atceļot, ekonomiskā recesija izraisīs jaunu viļni.

b) Pastāvīgs **urbanizācijas** process, t.i., iedzīvotāju koncentrācija lielajās pilsētās (patiesībā ES ir viena no visvairāk urbanizētajām teritorijām pasaulē, jo vairāk nekā 70 procenti Eiropas iedzīvotāju dzīvo pilsētu teritorijā<sup>64</sup>) ar piedāvājumu, ko ievērojami ierobežo zemes trūkums, apvienojumā ar **lauku telpas iztukšošanas** procesu (kas apšaubā daudzlīmeņu teritoriālās kohēzijas politikas efektivitāti) (ES dalībvalstīs 13/25) un **sociālo un pieejamo mājokļu trūkumu** (vai to juridiskie ierobežojumi, ko ES Komisija ir noteikusi kopš 2009. gada, ja tie veido pārāk lielu daļu, piemēram, Nīderlandē un Dānijā), ir veicinājis **mājokļu nepieejamību** lielākajās ES DV pilsētās (tātad 23 no 25 ES DV ir paziņojušas, ka mājokļu cenas vai īres cenas ir palielinājušās to lielākajās pilsētās), kā arī piesārņotajos un trokšņainajos rajonos. Papildu **urbanizācijas** sekas ir dažāda veida apkaimju ģentrifikācija (atcerieties “radošo pilsētu”<sup>65</sup> popularizēšanu un **tūrisma** fenomenu galvenajās pilsētās<sup>66</sup>) un **geto** veidošanās (pat pārapspiedošanās un **slēptas bezpajumtniecības** veidā), dažkārt (iekšējās un ārējās) migrācijas dēļ.<sup>67,68,69</sup>

c) Nav skaidras darba kārtības (kas ir lielas bažas pusē

58 Kā arī iedzīvotāju labklājība, personu brīva pārvietošanās, iekšējais tirgus, sociālās atstumtības un diskriminācijas apkarošana, sociālā taisnīguma un aizsardzības veicināšana; sieviešu un vīriešu līdztiesība, paaudžu solidaritāte un bērnu tiesību aizsardzība; ekonomiskās, sociālās un teritoriālās kohēzijas un solidaritātes starp dalībvalstīm veicināšana; nabadzības izskaušana visā pasaulē un tās pilsoņu vienlīdzības princips.

59 “Veselības aprūpe, izglītība un sociālie mājokļi ir cieši saistīti ar sociālā atbalsta sistēmām, lai apmierinātu ikviena cilvēka dzīves sarežģītās un mainīgās vajadzības” (Fransen, del Bufalo un Reviglio, 2018).

60 Fondation Abbé Pierre and FEANTSA (2020). *Fifth overview of housing exclusion in Europe*.

61 Kenna, P. et al. (2016). *Izmēģinājuma projekts - tiesību uz mājokli veicināšana - bezpajumtniecības novēršana izlikšanas kontekstā*, VT/2013/056, Eiropas Komisijas Nodarbinātības, sociālo lietu un iekļaušanas ģenerāldirektorāts, Eiropas Savienības Publikāciju birojs.

62 Mājokļu Eiropa (2019). *Mājokļu stāvoklis ES 2019. gadā*.

63 Fondation Abbé Pierre and FEANTSA (2020). *Fifth overview of housing exclusion in Europe*.

64 Bauer, S. coord (2018). *Policy guidelines for affordable housing in European cities*, Urban Agenda for the EU, City of Vienna – Wiener Wohnen.

65 Florida, R. (2002). *The rise of the creative class*, Basic Books, New York.

66 Sequera, J., and Nofre, J. (2018). ‘Urban activism and touristification in Southern Europe. Barcelona, Madrid and Lisbon,’ in Ibrahim, J., and Rob, M. (eds) *Contemporary Left-Wing Activism Vol 2: Democracy, Participation and Dissent in a Global Context*, Routledge, London.

67 Fondation Abbé Pierre and FEANTSA (2020). *Fifth overview of housing exclusion in Europe*.

68 Pleace, N. (2011). ‘Immigration and homelessness,’ in O’Sullivan, E., Busch-Geertsema, V., Quilgars, D., and Pleace, N. (eds), *Homelessness Research in Europe*, FEANTSA, Brussels, 143-163.

69 Nijssens, R., Lohuis, M., Hilbers, P., Heeringa, W. (eds) (2019). *Hot property. The housing market in major cities*, Springer, eBook.



ES DV), lai veicinātu **vispārēju pieejamību** vecāka gadagājuma cilvēkiem un invalīdiem. Valstis, lai risinātu šo jautājumu, ir pieņēmušas nevienmērīgus pasākumus ierobežotā apjomā (piemēram, invalīdu nodarbinātība ES; konstitucionāls aizliegums Vācijā diskriminēt invaliditātes dēļ, vai palielinātas valsts subsīdijas SE), ņemot vērā pašreizējo situāciju.<sup>70</sup>

- d) **Slikta mājokļu kvalitāte**, īpaši daudzās Centrālās un Austrumeiropas valstīs (RO, PO un CY ir visaugstākais **mājokļu trūkuma** līmenis ES), un dažās Dienvideiropas valstīs. Tas ir saistīts ar veco dzīvojamu fondu un/vai sliktu sākotnējo būvniecības kvalitāti, kā arī zemo ienākumu iemītņnieku nespēju samaksāt par uzturēšanos, mājokļa uzlabošanu (māju īpašnieki pēc šo mājokļu privatizācijas procesiem) un valdības uzturēšanas subsīdiju samazināšana vai atsaukšana.<sup>71</sup>

Neskatoties uz **būtiskajām atšķirībām** starp valstīm attiecībā uz mājokļa jautājumiem, bet arī līdzīgiem **izaicinājumiem** (daudzi no tiem saistīti ar pieejamību, ilgtspēju un iekļaušanu) ES dalībvalstu starpā, kā arī pārsteidzošajām sekām no visu veidu mājokļu patoloģijām (piemēram, mājokļu trūkums, pārapsūtošanās, iekļaušanas/pieejamības, trūkums, ilgtspējības, bezpajumtniecības aspekti) ES pilsoņu ikdienas dzīvē, saskaņā ar subsidiaritātes principu, **ES nav tiešas kompetences** pieņemt tiesību aktus mājokļu jautājumos. Tomēr ir jomas, kurās ES var pieņemt tiesību aktus, piemēram, valsts atbalsta likumi, fiskālie likumi, patērētāju un konkurences likumi, kas tieši ietekmē mājokļus; sociālais mājoklis ES tiesību aktos ir atzīts par vispārējas tautsaimnieciskas nozīmes pakalpojumu. Citas jomas, kas ietekmē mājokli, ir enerģētika, nodarbinātība, sociālās atstumtības un migrācijas politika; šīs ir jomas, kurās būtu jāņem vērā finansēšanas iespējas ar Eiropas strukturālo un investīciju fondu un InvestEU starpniecību, kā arī EIB aizdevumi sociālajiem un pieejamiem mājokļiem, kas ir bijuši, un joprojām, ir galvenais elements ES bankas pilsētu kreditēšanā pēdējo septiņu gadu laikā un tās atbalstam ES pilsētu politikai 150 miljardu eiro apmērā.<sup>72</sup> Mājoklis ir arī būtisks elements Zaļajā darījumā, kas ietver ES finansiālu atbalstu mājokļiem, un

tas ir būtisks, lai sasniegtu ES vērtības, piemēram, cilvēku cieņu, vienlīdzību, nediskrimināciju un cilvēktiesības. Turklāt TFEU pievienotajā 26. protokolā par vispārējas nozīmes pakalpojumiem dalībvalstis tiek aicinātas nodrošināt “augstu kvalitātes, drošības un pieejamības līmeni, vienlīdzīgu attieksmi, kā arī vispārējas piekļuves un lietotāju tiesību veicināšanu”, un ES: nodrošināt dalībvalstu atbilstību šīm saistībām.<sup>73</sup> Viens pagrieziena punkts ir tiesību uz mājokli un bezpajumtnieku palīdzības iekļaušana **Eiropas sociālo tiesību pilārā** (pamatojoties uz 3. un 9. pantu Līgumā par Eiropas Savienību) pēc ES Pamattiesību hartas (33. un 36. pants). Turklāt **ES Pilsētu programmas** (kas tika uzsākta 2016. gada maijā ar Amsterdamas paktu) mērķis ir stimulēt izaugsmi, apdzīvojamību un inovācijas Eiropas pilsētās, kā arī identificēt un veiksmīgi risināt sociālās problēmas (14 dažādās tematiskās partnerībās) caur daudzlīmeņu darba metodi, veicinot sadarbību starp dalībvalstīm, pilsētām, Eiropas Komisiju, EIB un citām ieinteresētajām personām. Mājoklis bija viena no galvenajām tēmām, kas tika izvēlēta ļoti agrīnā stadijā, un Mājokļu partnerība ir strādājusi pie tā, lai veicinātu “labākas zināšanas un labākus juridiskos un finansiālos apstākļus ES pilsētām, kurām jāiegulda jaunos un atjaunos mājokļos, kas ir pieņemami to iedzīvotājiem”.<sup>74</sup> Trīs gadu laikā, partnerība sniedza kodoļīgu rīcības plānu ar daudzlīmeņu politikas ieteikumu kopumu par pieejamiem mājokļiem ES. Savukārt Eiropas Reģionu komiteja, kā pilsētvides attīstības programmas dalībiece, 2017. gada decembrī, pēc savas iniciatīvas ziņojuma, atbalstīja “Eiropas Mājokļu programmas” izveidi,<sup>75</sup> kas pārņēma galvenos ieteikumus no ES pilsētprogrammas partnerībai mājokļu jomā.

70 Nasarre-Aznar, S., and Simón-Moreno, H. (2020). 'Housing not for all: the lack of universal accessibility to housing in multi-unit buildings in Spain, Sweden and Germany,' *Journal of Property, Planning and Environmental Law*, 12(1), 35-54.

71 Norris, M., and Carnegie, A. (2015). 'Sustainability, in habitat for humanity,' *Housing Review 2015. Affordability, livability, sustainability*, 43-55.

72 European Investment Bank (2019). *Social and affordable housing with the EIB. Advanced finance for a basic need*, European Investment Bank and European Committee of the Regions.

73 European Economic and Social Committee (2020). *Universal access to housing that is decent, sustainable and affordable over the long term (own-initiative opinion)*, TEN/707-EESC-2020.

74 Housing Partnership of the Urban Agenda for the EU (2018). *The Housing Partnership Action Plan*, December 2018.

75 <https://cor.europa.eu/en/our-work/Pages/OpinionTimeline.aspx?opld=CDR-1529-2017>

# 1. NODAĻA. AKTUĀLĀKIE MĀJOKĻU IZAICINĀJUMI ES

Vairākos ES ziņojumos ir uzsvērts tas, cik svarīgi ir ieguldījumi pieejamos mājokļos, jo tie ir svarīgi ilgtspējīgai ekonomikas atlabšanai un sociālajai kohēzijai.<sup>76</sup> Augsta līmeņa darba grupa nodokļu jautājumos (ALDG) par ieguldījumiem sociālajā infrastruktūrā Eiropā 2018. gada ziņojumā skaidri norāda, ka investīcijas sociālajā infrastruktūrā ES ir samazinājušās par 20 procentiem kopš 2009. gada, un kopējais ieguldījumu trūkums tiek lēsts €150 miljardu apmērā nākamo desmit gadu laikā. Investīciju trūkums pieejamiem mājokļiem ir aptuveni €57 miljardi gadā. EIB ieguldījumu pārskatā 2017./2018. gadam.<sup>77</sup> pašvaldības ziņo par ievērojamu ieguldījumu trūkumu, īpaši transporta, IKT un sociālo mājokļu jomā. Valdības ieguldījumu likme ir savā viszemākajā līmenī pēdējo 20 gadu laikā. Šie skaitļi ir apstiprināti, turpinot ESAO valsts ieguldījumu uzraudzību.<sup>78</sup> Investīciju bloķēšanu ES līmenī var panākt galvenokārt ar **ES valsts atbalsta noteikumu pārskatīšanu, lai novērstu to pašreizējo juridisko neskaidrību un nenoteiktību, kā arī uzlabojot Eiropas pusgada procedūru, lai labāk atspoguļotu dažādo mājokļu darbības laiku, mājokļu tirgu sadrumstalotību, mājokļu nepieciešamību un atbalstot labākus finansēšanas nosacījumus pieejamiem mājokļiem**<sup>79</sup>.

Vēl februārī, lai novērtētu to, kā ilgtermiņa ieguldījumus sociālajā infrastruktūrā varētu palielināt, jo īpaši tādās jomās kā "izglītība, mūžizglītība, veselība un ilgtermiņa ieguldījumi, kā arī pieejamu un energoefektīvu mājokļu nodrošināšana", jo "koncentrēšanās uz cilvēkkapitālu un nevienlīdzības mazināšanu starp paaudzēm pierāda, ka atbilstoši ieguldījumi trīs galvenajās jomās [...] var uzlabot izaugsmi un labklājību, kad tiek ieviesta fiskālā telpa un sociālo noteikumu finansēšana".<sup>80</sup>

Turklāt pieticīga, bet reāla pieeja, lai izveidotu kopīgas pamatnostādnes (paraugprakses noteikšana, paraugprakses apmaiņa un izplatīšana, mērķu noteikšana un salīdzinošā pārskatīšana) ES mājokļu politikā, būtu stiprināt tās uzraudzību Eiropas pusgada laikā un balstīties uz pieredzi, kas gūta no **atklātas koordinācijas metodes (AKM)**, ES politikas veidošanas process, kura rezultāts ir viegla pārvaldība, bet ne ES likumdošana, līdzīgi tas ir ierosināts nodarbinātības, pensiju, veselības politikas un sistēmu jomās,<sup>81</sup> vai caur Eiropas pusgadu.

90. gados izveidotie nacionālie kontaktpunkti mājokļu politikas jautājumos vai **mājokļu koordinācijas punkti (MKP)** bija neformāls ietvars, kas sekmēja tikšanos starp ES dalībvalstu mājokļu ministriem un viņu attiecīgajām, galvenajām administrācijām. Sanāksmes tika organizētas regulāri, tomēr, pēc ministru sanāksmes Spānijas prezidentūras laikā 2010. gadā, šis modelis tika izjaukts vairāku iemeslu dēļ, kas galvenokārt saistīti ar GFK. Kopš tā laika ir notikušas vairākas MKP sanāksmes, kaut arī reti (2012., 2016., 2017.), kā arī tikai viena ministru sanāksme (2013., Briselē).

Vairāk ieteikumu ir atrodams **Eiropas Ekonomikas un sociālo lietu komitejas atzinumā** par pienācīgu, ilgtspējīgu un ilgtermiņā pieejamu mājokļu vispārēju pieejamību:<sup>82</sup>

- Saskaņā ar parasto likumdošanas procedūru, noteikt nozaru regulu un nosacījumus mājokļu pieejamībai, pasūtīšanai un finansēšanai par pieņemamu cenu saskaņā ar TFEU 14. pantu;
- Pārskatīt lēmumu par vispārējas tautsaimnieciskas nozīmes pakalpojumiem attiecībā uz mērķa grupu (saņēmējiem), kam ir tiesības uz sociālo mājokli, un precizēt, ka mājokļu politika nedrīkst aprobežoties tikai ar palīdzības sniegšanu nabadzības riskam pakļautajiem cilvēkiem, bet tai jānodrošina pienācīgs un pieejamais mājoklis, ko ilgtermiņā var atļauties ikviens, ieskaitot bezpajumtniekus un citus cilvēkus, kurus skāris pieejama mājokļa trūkums Eiropā;
- Komisijai būtu jāierosina vienota mājokļu un pār-mērīgu izmaksu definīcija, un saskaņota metode šo izmaksu novērtēšanai.

76 Fransen, L., del Bufalo, G., and Reviglio, E. (2018). Boosting investment in social infrastructure in Europe, discussion paper, 74.

77 [https://www.eib.org/attachments/efs/economic\\_investment\\_report\\_2017\\_en.pdf](https://www.eib.org/attachments/efs/economic_investment_report_2017_en.pdf).

78 <https://www.oecd.org/effective-public-investment-toolkit/>.

79 Housing Partnership of the Urban Agenda for the EU (2018). *The Housing Partnership Action Plan*, December 2018.

80 Fransen, L., del Bufalo, G., and Reviglio, E. (2018). Boosting investment in social infrastructure in Europe, discussion paper, 74.

81 Schmid, C.U. (2018). *Tenancy law and housing policy in Europe*, Cheltenham-Northampton, Edward Elgar Publishing.

82 European Economic and Social Committee (2020). *Universal access to housing that is decent, sustainable and affordable over the long term (own-initiative opinion)*, TEN/707-EESC-2020.

Tāpat jaunievēlētais **Eiropas Parlaments** savā Nodarbinātības un sociālo lietu komitejā sagatavoja **patstāvīgu ziņojumu** par *piekļuvi pienācīgiem un pieņemamiem mājokļiem visiem* (2019/2187 (INI)), kurā partnerības secinājumus pārņēma Eiropas likumdevējs. Šis ziņojums attiecas uz integrētu pieeju sociālajiem, publiskiem un pieejamiem mājokļiem ES līmenī; tpašumtiesību un iekļaujošu mājokļu tirgu drošību; ieguldījumiem sociālā, publiskā, pieejamā un energoefektīvā mājoklī; bezpajumtniecību un diskrimināciju; un atbilstoši, energoefektīviem un veselīgiem mājokļiem.

Visbeidzot, starptautiskā līmenī - Amsterdamas, Barcelonas, Londonas, Monreālas, Montevideo, Ņujorkas un Parīzes pilsētas<sup>83</sup> 2018. gadā kopīgā paziņojumā ANO iesniedza vietējo pašvaldību deklarāciju par tiesībām uz mājokli un tiesībām uz pilsētu, lai sekotu ANO ilgtspējīgas attīstības 11. mērķim: "padarīt pilsētas un apdzīvotās vietas iekļaujošas, drošas, izturīgas un ilgtspējīgas" līdz 2030. gadam. Atņemot piekļuvi atbilstošam mājoklim, tiek liegta iespēja personai būt par daļu no pilsētas un piedalīties tajā.<sup>84</sup>

“  
***Pieticīga, bet  
reālistiska  
pieeja kopīgu  
pamatnostādņu  
izveidošanai  
(paraugprakses  
salīdzināšana,  
dalīšanās un  
izplatīšana,  
mērķu noteikšana  
un salīdzinošā  
pārskatīšana) ES  
mājokļu politikai,  
būtu stiprināt tās  
uzraudzību Eiropas  
pusgada laikā un  
balstīties uz pieredzi,  
kas gūta no "atklātas  
koordinācijas  
metodes" sākuma***  
”

83 <https://citiesforhousing.org/cities/> Skatīts 2020. gada 10. jūlijā.

84 Rolnik, P. (2014). 'Place, inhabitation and citizenship: the right to housing and the right to the city in the contemporary urban world,' *International Journal of Housing Policy*, 14(3), 293-300.



Tāpat jaunievēlētais **Eiropas Parlaments** savā Nodarbinātības un sociālo lietu komitejā sagatavoja **patstāvīgu ziņojumu** par *piekļuvi pienācīgiem un pieņemamiem mājokļiem visiem* (2019/2187 (INI)), kurā partnerības secinājumus pārņēma Eiropas likumdevējs. Šis ziņojums attiecas uz integrētu pieeju sociālajiem, publiskiem un pieejamiem mājokļiem ES līmenī; tpašumtiesību un iekļaujošu mājokļu tirgu drošību; ieguldījumiem sociālā, publiskā, pieejamā un energoefektīvā mājoklī; bezpajumtniecību un diskrimināciju; un atbilstoši, energoefektīviem un veselīgiem mājokļiem.

Visbeidzot, starptautiskā līmenī - Amsterdamas, Barcelonas, Londonas, Monreālas, Montevideo, Ņujorkas un Parīzes pilsētas<sup>83</sup> 2018. gadā kopīgā paziņojumā ANO iesniedza vietējo pašvaldību deklarāciju par tiesībām uz mājokli un tiesībām uz pilsētu, lai sekotu ANO ilgtspējīgas attīstības 11. mērķim: “padarīt pilsētas un apdzīvotās vietas iekļaujošas, drošas, izturīgas un ilgtspējīgas ” līdz 2030. gadam. Atņemot piekļuvi atbilstošam mājoklim, tiek liegta iespēja personai būt par daļu no pilsētas un piedalīties tajā.<sup>84</sup>

“

***Pieticīga, bet reālistiska pieeja kopīgu pamatnostādņu izveidošanai (paraugprakses salīdzināšana, dalīšanās un izplatīšana, mērķu noteikšana un salīdzinošā pārskatīšana) ES mājokļu politikai, būtu stiprināt tās uzraudzību Eiropas pusgada laikā un balstīties uz pieredzi, kas gūta no atklātas koordinācijas metodes sākuma***

”

83 <https://citiesforhousing.org/cities/> Skatīts 2020. gada 10. jūlijā.

84 Rolnik, P. (2014). 'Place, inhabitation and citizenship: the right to housing and the right to the city in the contemporary urban world,' *International Journal of Housing Policy*, 14(3), 293-300.

# 2. NODAĻA.

## VALSTU PĒTĪJUMI

Šīs nodaļas mērķis ir noteikt un apkopot paraugpraksi, atkārtojamas vai pielāgojamas iniciatīvas no vairākām valstīm (arī reģioniem un pilsētām) atbilstoši to lielumam un iedzīvotāju skaitam, atrašanās vietai un mājokļu sistēmai: Spānija, Nīderlande, AK (AK; it īpaši Anglija), Slovākija, Austrija, Latvija un citas Baltijas valstis. Paraugprakses vākšana tiek veikta, ņemot vērā to rezultātus šādās jomās: a) piekļuve pieejamiem mājokļiem; b) sociālie mājokļi; c) finansējums; d) nelabvēlīgā situācijā esošo grupu (vecāka gadagājuma cilvēku, jauniešu, migrantu) integrācija - sociālā kohēzija un e) klimats, vide un resursu efektivitāte. Tiek analizēta arī konkrētajā valstī/reģionā/pilsētā gūtā pieredze, lai noskaidrotu, vai sniegtā prakse būtu noderīga citām valstīm, kā arī Eiropas vai starptautiskā līmenī,

Mērķis ir identificēt modeļus un politikas, kuras var atkārtot, izmantojot dažādus aspektus: regulējums, finansējums, izmaksas, urbānisms, neaizsargātu grupu iekļaušana, grūtības utt. Mājokļu pieejamība tiek saprasta kā plašs jēdziens, un tādēļ piedāvātā prakse varētu sasniegt dažādas mērķa grupas: sākot no bezpajumtniekiem, sociālajiem īrniekiem, sociālo/pieejamo māju īpašniekiem līdz mājsaimniecībām ar vidēju ienākumu līmeni.



# 2.1.

# SPĀNIJA

AUTORS SERGIO NASARRE-AZNAR



## 2.1. SPĀNIJA

*Autors Sergio Nasarre-Aznar*

### 2.1.1. MĀJOKĻU POLITIKAS UN REGULĒJUMA KONTEKSTS

Mājokļu politika Spānijā ir **decentralizēta** gan **vertikāli**, gan **horizontāli**. Vertikālā decentralizācija tiek izstrādāta dažādos līmeņos: nacionālā, reģionālā un vietējā līmenī, ar zināmu ES tiesību aktu ietekmi (piemēram, enerģētika ar ES Direktīvas 2012/27/ES starpniecību). Horizontālā decentralizācijā ir vairākas nodaļas, kas nodarbojas ar kompetencēm, kas saistītas ar mājokli, piemēram, sociālās lietas, plānošana/zemes attīstība un speciālu mājokļu sadaļas. Tas nodrošina arī daudz dažādas **organizācijas** ar dažādu juridisku raksturu (valsts uzņēmumi, aģentūras, NVO, utt.), kas izstrādā un pārvalda sociālos mājokļus<sup>85</sup> un dažādu valdības struktūru apstiprinātus likumus, noteikumus un politikas.

Tādēļ, saskaņā ar Spānijas 1978. gada konstitūciju, **kamēr mājokļu un patērētāju politikas** kompetence ir autonomo kopienu (CA; kopā 17 reģioni) jautājums, un to izpilde visbiežāk tiek deleģēta pašvaldībām, **hipotēku un īres tiesiskais regulējums** paliek valsts mērogā, kamēr 2020. gadā pirmo reizi tiek izstrādāts vispārējs mājokļu likums, lai visa valsts garantētu noteiktu koordināciju CA starpā. Līdz šim centrālā valdība ir tradicionāli strukturējusi valsts sociālo mājokļu politiku, ik pēc četriem gadiem vienkārši pieņemot valsts mājokļu plānus, kas būtībā satur ar mājokli saistītas darbības, kuras jāveicina par valsts naudu, piemēram, enerģijas uzlabošana daudzdzīvokļu ēkās un sociālā īres mājokļa attīstība vai rehabilitācija/reforma (tikai kopš 2013. gada), vai teritoriālās kohēzijas veicināšanai (piemēram, subsīdija jaunajai paaudzei, kas pērk lauku īpašumu dzīvošanai; tikai kopš 2018. gada). Neskatoties uz to, praksē tas parasti nozīmē, ka mājokļu politikās visā valstī un daudzos līmeņos trūkst saskaņotības un dažreiz tās ir pretrunīgas.

Nesenā vēsturē Spānija ir piedzīvojusi pakāpenisku **urbanizācijas** procesu: iekšējā migrācija no Spānijas laukiem uz pilsētām 60. un 70. gados; mājokļu burbuļa laikā no 1995. – 2007. gadam masveida būvniecības veidā, kas veikta netālu no galvenajām pilsētām (priekšpilsētām), un otrajā dzīvesvietā; un pašreizējās ekonomiskās krīzes laikā (2008. – 2020. gadam); šajā pēdējā gadījumā ir īpaši skarta jaunākā paaudze, kas meklē darba iespējas. Spānija ir ES valsts ar vislielāko dzīvokļos dzīvojošo cilvēku īpatsvaru (ap 70 procentiem) kopā ar Latviju,<sup>86</sup> lielākā daļa no tiem bija organizēti kā daudzdzīvokļu ēkas (*propiedad horizontal*) ar ļoti lielu iedzīvotāju blīvumu Madridē un Spānijas piekrastē. Turklāt šo urbanizācijas procesu ir veicinājusi vairāku Spānijas pilsētu tūrisma pievilcība (kopš pagājušā gadsimta sešdesmitajiem gadiem, bet visintensīvāk kopš “sadarbības ekonomikas” tūrisma demokratizācijas), kā arī to uzskatīšana par interesantām vietām jaundibinātu uzņēmumu un sadarbības izveidošanai (radošās pilsētas). Urbanizācija ir virzījusi progresīvu mājokļu **nepieejamību, dzīvošanu pamestos mājokļos** un cita veida slēptās **bezpajumtniecības** pieaugumu, kā arī ģentrifikācijas un **tūrisma** procesus šajās vietās. Pēc urbanizācijas procesa sākās “tukšās Spānijas” process (puse Spānijas iedzīvotāju dzīvo tikai 125 pašvaldībās no kopumā 8000<sup>87</sup>), kas liecināja par konsekvantas un efektīvas teritoriālās kohēzijas un vienlīdzīgu iespēju politikas trūkumu uz gadu desmitiem.

Spānija ir ES rietumu valsts ar **otro augstāko māju īpašnieku īpatsvaru** (77 procenti; gandrīz puse no tiem bez hipotēkas sloga) uzreiz pēc Maltas. Kaut arī piekļuve mājoklim Spānijā 2020. gadā joprojām cieš no 2007. gada GFK sekām (aptuveni 525 000 māsaimniecību ar īres un hipotēkas parādu bija spiestas pamest dzīvesvietu laika posmā no 2010. līdz 2017. gadam<sup>88</sup>), vidējā mājokļu pārslodze (pieejamība) saskaņā ar Eurostat standartiem<sup>89</sup> no 2018. gada ierindojas zem ES vidējā līmeņa (10,3 procenti) un krietni zem vairāku Ziemeļeiropas valstu, piemēram, AK (15,1 procenti), DK (14,7 procenti), DE (14,2 procenti), CH (12,8 procenti) un NO (10,3 procenti), pat jaunākajai paaudzei. Tomēr īrnieku vidū tas ir salīdzinoši augsts, it īpaši tas notiek Spānijas lielākajās pilsētās,

85 Lambea Llop, N. (2020). Propuesta de un modelo de provisión y gestión de vivienda social en clave europea, promocijas darbs, nepublicēts.

86 [https://ec.europa.eu/Eurostat/statistics-explained/index.php?title=File:Fig18\\_1.png](https://ec.europa.eu/Eurostat/statistics-explained/index.php?title=File:Fig18_1.png) (skatīts 2020. gada 16. jūlijā).

87 [www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2016/01/20/740662-como-se-concentra-la-poblacion-espanola](http://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2016/01/20/740662-como-se-concentra-la-poblacion-espanola) (skatīts 2020. gada 16. jūlijā).

88 Nasarre-Aznar, S. (2020). *Los años de la crisis de la Vivienda. De las hipotecas subprime a la Vivienda colaborativa*, Tirant lo Blanch, Valencia.

89 <https://ec.europa.eu/Eurostat/databrowser/view/tespm140/default/table?lang=en> (skatīts 2020. gada 16. jūlijā).

## 2. NODAĻA. VALSTU PĒTĪJUMI

### 2.1. SPĀNIJA

piemēram, Madridē un Barselonā, lielākoties urbanizācijas procesa rezultātā. 2017. gadā 47 no 50 provincēm tīre bija dārgāka nekā hipotēkas nomaksa<sup>90</sup>. Tas ir, lai gan 2007. gadā Spānijā pārrāvās māju tīpašnieku burbulis, 2016. gadā lielākajās pilsētās sāka pieaugt tīres burbulis, kas atklāja, ka trūkst saskaņotas politikas, kas būtu vērsta uz **līdzsvarotu mājokļu tīpatsvara meklēšanu**: politikas maiņa no viena veida mājokļa tīpašumtiesībām (t.i., māju tīpašumtiesības) uz citu (t.i., tīres tiesības) acīmredzami ir bijusi neveiksmīga. Sākotnēji ir alternatīvi risinājumi no **“mājokļu kopdarbības”** jomas (mājokļu kooperatīvi, kopdzīve, utt.). Tikmēr reālo pieejamo **sociālo tīrēto mājokļu** skaits joprojām ir neskaidrs, bet pastāv vispārēja vienprātība, ka tas ir relatīvi zems (aptuveni trīs procenti no kopējā dzīvojamā fonda<sup>91</sup>), tīpaši pilsētās, kur tas ir vairāk vajadzīgs. Papildu nozīmīgs izaicinājums ir tā pareiza pārvaldība un ilgtspējība, kas pastāvīgi ir apdraudēta.<sup>92</sup>

Kopumā piekļuve mājoklim Spānijas lielākajās pilsētās un, savā būtībā, tajās vietās, kur cilvēkiem jādzīvo darba dēļ, šodien ir sava veida **neatrisinātā stāvoklī**: mazāk turīgiem cilvēkiem māju tīpašumtiesības nav pieejamas (it tīpaši kopš 2019. gada, jo prasības hipotēkas aizdevumiem ir stingrākas), tīre nav pieejama (it tīpaši kopš 2016. gada, jo lielākajai daļai ir jāirē dzīvokļi, jo viņi nevar atļauties tos nopirkt, kopš 2007. gada vairs nav piedāvājumu un kopš 2019. gada ir ieviesti stingrāki nosacījumi), sociālo mājokļu ir maz (jo tas ir ciklisks un valstī kopš 2007. gada ir bijusi krīze, kas būtībā nozīmē, ka kopš tā laika ir bijis grūti nopirkt vai iegūt vairāk mājokļu; vairāki uzmācīgi pasākumi, piemēram, soda naudas, nodokļu paaugstināšana un tukšu mājokļu atsavināšana, kurus kopš 2015. gada ieviesušas dažas CA, nav saņēmuši atzinību no fondiem, bankām vai citiem tīpašumu kopu tīpašniekiem, kuri varētu būt gatavi sadarboties, tos nav atzinīgi novērtējuši; gluži pretēji, šie pasākumi parasti nonāk tiesā;<sup>93</sup> arī esošais sociālo mājokļu krājums ne vienmēr tiek pienācīgi pārvaldīts visur<sup>94</sup>), un alternatīvie mājokļi nav pilnībā izstrādāti.

Runājot par dzīvojamā fonda **atbilstību**, saskaņā ar Spānijas Statistikas institūta (INE) datiem aptuveni 55 procenti (13 759 266 mājas) no kopējā Spānijas dzīvojamā fonda (25 208 622 mājas) tika uzceltas pirms 1980. gada, un gandrīz 21 procents māju ir vairāk kā 50 gadus vecas.<sup>95</sup> Tas ir svarīgs balasts, lai veiktu **rehabilitācijas, enerģijas uzlabošanas** un universālas pieejamības darbus. Faktiski tikai 0,6 procenti mājokļu, kas atrodas daudzdzīvokļu ēkās Spānijā, ir **universāli pieejami** invalīdiem un vecāka gadagājuma cilvēkiem,<sup>96</sup> kas ir tīpaši satraucošs novecojošā sabiedrībā.

90 [www.elconfidencial.com/vivienda/2017-01-29/si-pagases-lo-mismo-de-alquiler-que-de-hipoteca-comprarias-casa\\_1315309/](http://www.elconfidencial.com/vivienda/2017-01-29/si-pagases-lo-mismo-de-alquiler-que-de-hipoteca-comprarias-casa_1315309/) (skatīts 2020. gada 16. jūlijā).

91 Mājokļu Eiropa (2019). *Mājokļu stāvoklis ES 2019. gadā*.

92 Lambea Llop, N. (2020). *Propuesta de un modelo de provisión y gestión de vivienda social en clave europea*, promocijas darbs, nepublicēts.

93 [www.elperiodico.com/es/barcelona/20190621/barcelona-expropiacion-por-primera-vez-el-derecho-de-uso-de-una-vivienda-vacia-7515999](http://www.elperiodico.com/es/barcelona/20190621/barcelona-expropiacion-por-primera-vez-el-derecho-de-uso-de-una-vivienda-vacia-7515999) (skatīts 2020. gada 17. jūlijā).

94 [www.larazon.es/local/andalucia/la-junta-da-por-perdidos-50-millones-en-impagos-del-alquiler-de-pisos-sociales-HB15412261/](http://www.larazon.es/local/andalucia/la-junta-da-por-perdidos-50-millones-en-impagos-del-alquiler-de-pisos-sociales-HB15412261/) (skatīts 2020. gada 7. jūlijā).

95 Šie dati sakrīt ar Sabiedrisko darbu ministrijas datiem, kas sastāda 11,9 miljonus nekustamo tīpašumu pirms 1980. gada un veido 50,1% no kopējiem datiem (Ministerio de Fomento, 2018).

96 Nasarre-Aznar, S., and Simón-Moreno, H. (2020). 'Housing not for all: the lack of universal accessibility to housing in multi-unit buildings in Spain, Sweden and Germany,' *Journal of Property, Planning and Environmental Law*, 12(1), 35-54.

## 2.1.2. PARAUGPRAKSE

PARAUGPRAKSE 1	
<p><b>Nosaukums:</b> Pārdomāti veidi, kā palielināt pieejamo sociālo mājokļu daudzumu: starpniecība starp saimniekiem un sociālajiem īrniekiem (īdztīgi kā sociālās nomas aģentūrās) un pirmpirkuma tiesības</p>	
<p><b>Paraugprakses joma</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Piekļuve pieejamiem mājokļiem</li> <li>• Sociālie mājokļi</li> <li>• Finansējums</li> <li>• Maznodrošinātu grupu (vecāka gadagājuma cilvēku, jauniešu, migrantu) integrācija - sociālā kohēzija</li> </ul>	
<p><b>Līmenis</b></p> <p>Daudzreģionāls</p>	<p><b>Kur</b></p> <p>Vairāki autonomie reģioni. Attiecībā uz starpniecības pakalpojumiem Katalonijā 2004. gadā tika izveidots viens no pirmajiem. 2013. gadā Basku zeme īstenoja programmu “<i>Bizigune</i>”<sup>97</sup> un 2012. gadā tās pakalpojumus nekavējoties. Lielākā daļa autonomo reģionu paredz šo pakalpojumu savos mājokļu aktos, piemēram, Andalūzijā (2013), Aragonā (2016), Kanāriju salās (2014), Kastīlijā un Leonā (2010), Valensijā (2017), Estremadurā (2017) un Baleāru salās (2018).</p> <p><b>Pirmpirkuma tiesības</b> ir pieejamas arī vairākos reģionos, piemēram, Katalonijā (kopš 2015. gada) un Andalūzijā (kopš 2018. gada).</p>
<p><b>Instruments</b></p> <p>Valsts dienests</p>	<p><b>Instrumenta atsauce</b></p> <p>Katalonijas starpniecības pakalpojumu sauc par “mājokļu starpniecības tīklu” (<i>Xarxa de mediació per al lloguer social</i>).<sup>98</sup></p> <p>Pirmpirkuma tiesības par labu Katalonijas valdībai (<i>Dret de tanteig i retracte a favor de l'administració de la Generalitat de Catalunya</i>) regulē Katalonijas likums-dekrēts 1/2015.</p>
<p><b>Finansiālā informācija</b></p> <p><b>Starpniecības tīklam</b> parasti ir vajadzīgi vairāki ierēdņi, kas ir plaši izplatīti visā teritorijā un veltīti starpniecības uzdevumiem, kas ietver aktīvu īpašumu atrašanu un saglabāšanu, kā arī palīdzības sniegšanu saimniekiem un īrniekiem.</p> <p>Budžets, ko Katalonijas valdība piešķir <b>pirmpirkuma tiesībām</b>, 2015. gadā bija 5,3 miljoni eiro, ko izmantoja 139 mājokļu iegādei. 2019. gadā tika atvēlēti 107,4 miljoni eiro. Kopš 2015. gada ar šo mehānismu nopirkto mājokļu kopējais skaits ir 2049, kas nozīmē vidējo valsts naudas ieguldījumu 52 000 eiro apmērā uz vienu mājokli.</p>	

97 [www.alokabide.euskadi.eus/propietario/programa-bizigune/](http://www.alokabide.euskadi.eus/propietario/programa-bizigune/) (skatīts 2020. gada 19. jūlijā).

98 [http://agenciahabitatge.gencat.cat/wps/portal/!ut/p/z1/ywxD4lwEIV3fkUX5mu0GhxJTBT1YxKF3PWBquFQovlz5eQJgYH4w3vwbvL90BEHETTAB\\_juAT510HU2OsSO21rNMChEotzctzs9glbHOgpZzRdZdtlrAlpQzyCQz8p2aeJwHxu4kHbM5\\_GxT63rYiBSFt3amhA443KTGmL3WJqVeuV9rHtHG2dFgpT7yVGs14GiANSCp11S1JcbY8qic-EPzEMUb5GBauQ!!/](http://agenciahabitatge.gencat.cat/wps/portal/!ut/p/z1/ywxD4lwEIV3fkUX5mu0GhxJTBT1YxKF3PWBquFQovlz5eQJgYH4w3vwbvL90BEHETTAB_juAT510HU2OsSO21rNMChEotzctzs9glbHOgpZzRdZdtlrAlpQzyCQz8p2aeJwHxu4kHbM5_GxT63rYiBSFt3amhA443KTGmL3WJqVeuV9rHtHG2dFgpT7yVGs14GiANSCp11S1JcbY8qic-EPzEMUb5GBauQ!!/) (skatīts 2020. gada 19. jūlijā).

## 2. NODAĻA. VALSTU PĒTĪJUMI

### 2.1. SPĀNIJA

#### letekme un saņēmēji

**Katalonijas mājokļu starpniecības tīkls** sākās 2005. gadā un sasniedza maksimumu laikā no 2007. līdz 2010. gadam, jo tas veiksmīgi piesaistīja 3500 mājokļus no privātajiem namīpašniekiem, lai tos sociāli izīrētu. Papildus īres maksājuma garantēšanai līdz sešiem mēnešiem (līdz 2011. gadam), Katalonijas valdība subsidēja tos namīpašniekus, kuri pievienoja savus īpašumus starpniecības dienestam, lai veiktu atjaunošanas darbus savos īpašumos. Šīs subsidijas atcelšanas rezultātā 2011. gadā, pastāvīgi palielinoties atgriešanās pie privātās īres maksājumiem kopš 2012. gada un garantētā īres maksājuma perioda samazināšana no sešiem līdz trim mēnešiem 2014. gadā, ar šī tīkla starpniecību noslēgto sociāli izīrēto līgumu skaits arī ir samazinājies. 2019. gadā tīkls palīdzēja nokārtot 1526 līgumus par sociāli īrētiem mājokļiem. Kopumā tajā gadā dienests pārvaldīja 8424 īpašumus, no kuriem 8241 bija spēkā sociālās nomas līgums.<sup>99</sup>

Ar likumu 1/2015 ieviestās **obligātās pirkuma tiesības** Katalonijas valdībai ļāva līdz 2019. gada augustam par zemu cenu iegādāties 2049 mājokļus. Katalonijas Mājokļu aģentūra tajā laikā pārvaldīja 20 240 mājokļus.<sup>100</sup> Turklāt Sareb ("slikta banka", kas izveidota 2012. gadā, lai pārdotu īpašumus, kurus komercbankas atguva 2007. gada mājokļu krīzes sekū dēļ) brīvi nodeva 3 465 mājokļus Katalonijas Mājokļu aģentūrai, lai tos sociāli izīrētu.

#### Apraksts

Katalonijas mājokļu starpniecības tīkls ir starpniecības sistēma nekustamā īpašuma tirgū, kas plāno palielināt īres piedāvājumu par mērenām cenām un vienlaikus mobilizēt brīvo dzīvokļu krājumus. Tas ir paredzēts personām un māj-saimniecībām, kuru ienākumi 2020. gadā ir līdz EUR 2 276,48 mēnesī. Tīkla dzīvojamo fondu veido jaunas vai lietotas mājas, kas ir tukšas un tiek laistas tirgū, pārvaldot vietņu mezglus. tīkls (*borses d'habitatge*). Šie mezglī pārvalda sociālo mājokļu programmas teritorijā un ir atkarīgi no pašvaldībām, novadu padomēm un pašvaldību grupām.

Tīkls atvieglo līdzsvaru starp dažāda veida mājokļiem un ilgtermiņa dzīvojamā fonda uzturēšanu, kā arī uzlabo pašvaldību integrācijas un sociālkultūras sastāva politiku.

Tīkla mezglī piedāvā saimniekiem un īrniekiem apmierināt mājokļu piedāvājumu un vajadzības, garantējot, ka valsts pārvaldes tīkls rūpējas par viņu interesēm. Viņi uzņem tukšus dzīvokļus un izīrē tos par cenu, kas ir zemāka par tirgus cenu, uzrauga līgumattiecības un nodrošina namīpašniekiem un īrniekiem drošību un profesionalitāti. Jo īpaši tīkls:

- A) Piedāvā privātpašniekiem: daudzriskā un tiesiskās aizsardzības apdrošināšanu visā līgumā, maksājumu apdrošināšanu (*avalloguer*) uz sešiem mēnešiem (nomas līgumiem, kas noslēgti no 2008. līdz 2014. gadam; trīs mēnešus tiem, kas ir noslēgti kopš tā laika)<sup>101</sup>, bezmaksas konsultāciju pakalpojums, nomas līguma apstrādi, līgumattiecību uzraudzību un īrētā īpašuma pareizas izmantošanas kontroli.
- B) Piedāvā potenciālajiem sociālajiem īrniekiem: iespēju meklēt piemērotu īpašumu, konsultēt un atvieglot pieteikšanos uz subsidiju īres maksāšanai.

#### Katalonijas pirkuma tiesības

Saskaņā ar Likuma dekrēta Nr. 1/2015 2. pantu, ja hipotēkas aizdevēji (parasti: bankas) plāno pārdot jebkuru mājokli, ko viņi iepriekš ir iegādājušies hipotēkas izpildes rezultātā vai *datio in solutum*, tas vispirms jāpiedāvā Katalonijas valdībai, kurai ir likumīgas tiesības uz pirkumu.

99 [http://habitatge.gencat.cat/web/conten/home/dades/estadistiques/03\\_Informe\\_sobre\\_el\\_sector\\_de\\_l\\_habitatge\\_a\\_Catalunya/informe\\_sobre\\_el\\_sector\\_de\\_l\\_habitatge\\_a\\_catalunya/docs/Informe\\_19.pdf](http://habitatge.gencat.cat/web/conten/home/dades/estadistiques/03_Informe_sobre_el_sector_de_l_habitatge_a_Catalunya/informe_sobre_el_sector_de_l_habitatge_a_catalunya/docs/Informe_19.pdf) (skatīts 2020. gada 19. jūlijā).

100 <https://govern.cat/salaprensa/notes-premsa/375902/parc-habitatges-publics-administrat-generalitat-assoleix-xifra-record-20240-pisos> (skatīts 2020. gada 26. augustā).

101 [http://incasol.gencat.cat/es/2-serveis\\_i\\_tramits/Fiances/decret\\_avalloguer/](http://incasol.gencat.cat/es/2-serveis_i_tramits/Fiances/decret_avalloguer/) (skatīts 2020. gada 19. jūlijā).



### Rezultāti (ieskaitot plusus un mīnus)

Kā minēts šīs nodaļas vispārīgajā ievadā, neskatoties uz pieejamo īrēto mājokļu reālo skaitu, Spānijā, pastāv vispārēja vienprātība, ka šis skaitlis nav pietiekams, lai apmierinātu visu pieprasījumu. Tas bija nepietiekams jau 2007. gadā un joprojām ir 2020. gadā.

Tā rezultātā tiek atbalstīti visi pasākumi, kas veikti, lai palielinātu pieejamo sociālo īres mājokļu daudzumu. Saskaņā ar daudzos autonomos reģionos pieņemtajiem pasākumiem, šos pasākumus varētu sadalīt starp uzmācīgākiem (piemēram, nodokļu paaugstināšana, sankciju piemērošana vai pat vairāk nekā divus gadus esošu neapdzīvotu mājokļu atsavināšana, kuru efektivitāte ir tiek apšaubīta, jo tiem ir vajadzīgi daudz resursu, tie tiek piemēroti ierobežoti un bieži tiek apstrīdēti tiesās) un tiem, kas nav tik krasi, piemēram, divi šeit izklāstītie piemēri, kas vismaz ir pārredzamāki to sniegtajos rezultātos un to var ieskaitīt sociālo mājokļu īrei pieejamo jauno mājokļu skaitā.

Saistībā ar starpniecības pakalpojumiem, to darbībai nepieciešams diezgan plašs tīkls un tie ir atkarīgi no pārlicēbas, ko administrācija spēj nodrošināt īpašniekiem, lai efektīvi iekasētu sociālā īrnieka īres maksu. Viņi arī ir ļoti atkarīgi no atdeves, ko šie namīpašnieki var iegūt privātajā īres tirgū attiecīgajā gadā un pašvaldībā.

Attiecībā uz pirkuma tiesībām, kaut arī tās spēja palielināt sociālajai īrei pieejamo īpašumu krājumus ir atkarīga no budžeta lieluma, piespiedu īpašumu izsoles, kas izriet no hipotēkām, kuras nav izpildītas, parasti nozīmē būtisku cenas samazinājumu. izsolīto īpašumu attiecībā pret tā reālo cenu tirgū. Tā rezultātā Katalonijas valdība palielina savus krājumus, izmantojot darījumus, par ko liecina vidējā katrā īpašumā ieguldītā summa kopš 2015. gada (52 000 eiro par mājokli).

### Politisko lēmumu pieņēmēju oficiālās deklarācijas (ja tādas ir)

Ripollet del Vallès (vidēja izmēra Katalonijas pilsēta) pilsētas domnieks 2020. gada janvārī paziņoja, ka viņi sāka šo pakalpojumu 2019. gada jūnijā un kopš tā laika ir izskatījuši 796 jautājumus, no kuriem 25 bija oficiālas prasības īres līgumam un no kuriem 5 tika parakstīti. Viņa paziņoja, ka: "Mēs zinām, ka tas ir lēns process, un mums tagad ir tikai daži dzīvokļi, bet tie strādā ļoti labi. Mēs apzināmies, ka ar faktiem tiek iegūta uzticība, un mēs ceram sasniegt savu mērķi".<sup>102</sup>

Šis pakalpojums parasti tiek reklamēts iedzīvotājiem kā pakalpojums vidēja lieluma un lielās pašvaldībās (sk., piemēram, [šeit](#) un [šeit](#)), kā arī kā kopīgs dienests vairākām mazām pašvaldībām (sk., piemēram, [šeit](#)).

#### Panākumu pamats

Dažādu pašvaldību sabiedrisko mājokļu pakalpojumu starpniecības tīkls: tas ir maigs pasākums, kas sniedz palīdzību un valsts garantijas par īres maksas iekasēšanu īpašniekiem, pretī nomājot viņu īpašumus par zemāku cenu.

Likumīgas pirkuma tiesības: īpašs budžeta pasākums, kas nav uzmācīgs (jo aizdevējs saņem naudu, ko plāno iegūt, pārdodot īpašumu) un lielais hipotēku izpildes skaits kopš 2007. gada.

#### Radušies šķēršļi

Tīkla mezgliem jābūt pastāvīgi aktīviem, lai piesaistītu vairāk namīpašnieku un īpašumu, un viņu pievilcība ir ļoti atkarīga no priekšrocībām, ko viņi var piedāvāt saimniekiem, salīdzinot ar to peļņu, kuru namu īpašnieki varētu iegūt no privātā īres tirgus.

Tiesiskās pirkuma tiesības turpinās darboties, kamēr šai programmai būs paredzēts budžets.

102 <https://ripollet.cat/asp/content.asp?id=31573> (skatīts 2020. gada 26. augustā).

## 2. NODAĻA. VALSTU PĒTĪJUMI

### 2.1. SPĀNIJA

PARAUGPRAKSE 2	
<b>Nosaukums:</b> Subjektīvās tiesības uz mājokli	
<b>Paraugprakses joma</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Sociālie mājokļi</li><li>• Maznodrošinātu grupu (vecāka gadagājuma cilvēku, jauniešu, migrantu) integrācija - sociālā kohēzija</li></ul>	
<b>Līmenis</b> Reģionāls	<b>Kur</b> Basku zeme
<b>Instruments</b> Likums	<b>Instrumenta atsauce</b> 3/2015, 18. jūnijs, 6.2.punkts
<b>Finansiālā informācija</b> <p>Līdz 2020. gadam Basku zemes mājokļu politikas konsolidētais budžets būs 304 miljoni eiro (Mājokļu departaments plus divas valsts aģentūras, Visesa un Alokabide), kas ir par 6,4% vairāk nekā 2019. gada budžets, kas galvenokārt ir vērsts uz valsts īres palielināšanu ar piedāvājumu garantēt subjektīvās tiesības uz mājokli (69%) un mājokļa rehabilitāciju (24%). Tas nozīmē 1200 jaunu māju sociālai izīrēšanai.</p>	
<b>Ietekme un saņēmēji</b> <p>Pēc Basku mājokļu likuma ieviešanas 2015. gadā, Basku zemē jau ir atzītas 4712 ģimeņu subjektīvās tiesības. Basku zemē dzīvo kopumā 2,1 miljons cilvēku, un tas ir Spānijas reģions, kur vismazāk cilvēku dzīvo zem nabadzības sliekšņa (8,6% 2018. gadā).</p>	
<b>Apraksts</b> <p>Spānijas konstitūcijas 47. pantā tiesības uz mājokli tiek atzītas kā programmatisks princips, kā mērķis, kas jāsasniedz ar likumiem un politiku, bet ne kā subjektīvas tiesības, tas ir, ja tas tiek pārkāpts, to nevar nodot tiesnesim atšķirībā no tā, kas notiek ar patiešām subjektīvām tiesībām, piemēram, brīvību vai dzīvību. Tā tas ir visās ES konstitūcijās. Francijā likums DALO 2007. gadā pirmo reizi paredzēja subjektīvas tiesības uz mājokli ar ierobežotiem rezultātiem: no 2008. līdz 2016. gadam bija aizņemtas 124 875 mājsaimniecības, lai gan 55 089 likumīgas prasības netika izpildītas. Francijas valsts ir atzīta par vainīgu 47 000 gadījumos par savu likumu neievērošanu (sk. EKT 2015. gada 9. aprīļa spriedumu). Francijas valsts budžeta sodi samaksai par tiesību uz mājokli neizpildi bija 39,5 miljoni eiro. 2018. gadā.<sup>103</sup></p> <p>Saskaņā ar šo pieredzi, <b>nepietiek ar formālu subjektīvu tiesību uz mājokli atzīšanu</b>. Tomēr tas var būt sākums piespiest valsti faktiski uzņemties pienākumu nodrošināt mājokli tiem, kas to nevar atļauties ar saviem līdzekļiem. Basku mājokļu likuma 3/2015. panta 6.2 punkts šajā ziņā ir revolucionārs.</p>	

103 Foundation Abbé Pierre (2018). *L'État du mal-logement en France 2018*, 23rd ed.

### Rezultāti (ieskaitot plusus un mīnus)

Šo subjektīvo tiesību ieviešana Basku zemes likumdošanā ir sasniegums Spānijā. Subjektīvo tiesību atzīšana var ietvert īres mājas piešķiršanu vai, ja tas nav iespējams, pabalstu 250 EUR apmērā mēnesī, kas jāizmanto tikai privātās īres maksājumam. Bezpajumtnieku ģimenēm, kuru kopējie ienākumi ir mazāki par 15 000 eiro gadā (trīs vai vairāk locekļiem; vai 9 000 eiro gadā tikai vienam loceklim), ir tiesības saņemt īretu īpašumu vai subsīdiju.

Kā notiek Francijā - tiem, kam ir tiesības uz to, ne vienmēr ir pieejams sociālais mājoklis, kas dažreiz nozīmē, ka viņiem tiek piešķirti 250 eiro mēnesī, kas, iespējams, nav ļoti daudz, atkarībā no apgabala, kurā atrodas īrētais īpašums. Turklāt tiesību uz mājokli garantēšanai piešķirto budžetu atvieglo īpašais nodokļu režīms, kas Basku zemei ir Spānijas teritorijā.<sup>104</sup>

### Politisko lēmumu pieņēmēju oficiālās deklarācijas (ja tādas ir)

Tajā laikā Likums 3/2015 tika pieņemts pret Basku valdības gribu, un tādēļ Basku prezidents (no Basku nacionālistu partijas) paziņoja, ka tiesības uz mājokli jau ir aizsargātas ar subsīdijām, kas pastāvēja pirms tā pieņemšanas.<sup>105</sup> Gluži pretēji, Basku zemes sociālistu partija, kas atbalstīja likumu, paziņoja, ka tiesības uz mājokli nedrīkst subsidēt, bet garantēt, tāpat kā tiesības uz veselību un izglītību.<sup>106</sup>

#### Panākumu pamats

- Kā subjektīvas tiesības, Basku valsts pārvaldei ir pienākums garantēt šīs tiesības visiem pretendentiem, kuri atbilst juridiskajām prasībām, kas nozīmē, ka ik gadu jāapstiprina budžets, lai izpildītu šo pienākumu.

#### Radušies šķēršļi

- Pieejamo sociālo mājokļu apjoms nav pietiekams, lai apmierinātu prasības. 2018. gadā izrādījās, ka pieejamais sociālo mājokļu fonds bija 12 745 mājokļi, bet gaidīšanas sarakstā bija 52 000 cilvēku.<sup>107</sup>

- Ir sliktāk nepildīt pienākumu, kas uzlikts valsts pārvaldei, kā subjektīvas tiesības, nekā vienkārši orientēt savu politiku uz mērķi (kuru varētu vai nevarētu sasniegt, bet uz kuru pilsoņi nevar pretendēt).

104 Mājokļu budžeta salīdzinājums <https://datosmacro.expansion.com/estado/presupuestos/espana-comunidades-autonomas?sc=PR-G-F-26> (skatīts 2020. gada 19. jūlijā).

105 [www.elmundo.es/pais-vasco/2015/06/26/558d14f8ca4741311a8b4586.html](http://www.elmundo.es/pais-vasco/2015/06/26/558d14f8ca4741311a8b4586.html) (skatīts 2020. gada 19. jūlijā).

106 [www.eldiario.es/euskadi/euskadi/mendia-vivienda-subvencion-garantiza-educacion\\_1\\_2604028.html](http://www.eldiario.es/euskadi/euskadi/mendia-vivienda-subvencion-garantiza-educacion_1_2604028.html) (skatīts 2020. gada 17. jūlijā).

107 [www.diariovasco.com/gipuzkoa/paradoja-tener-derecho-20180608001539-ntvo.htm](http://www.diariovasco.com/gipuzkoa/paradoja-tener-derecho-20180608001539-ntvo.htm) (skatīts 2020. gada 19. jūlijā).

## 2. NODAĻA. VALSTU PĒTĪJUMI

### 2.1. SPĀNIJA

PARAUGPRAKSE 3	
<b>Nosaukums:</b> Dalītas īpašumtiesības un īpašumtiesības uz laiku	
<b>Paraugprakses joma</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Piekļuve pieejamiem mājokļiem</li></ul>	
<b>Līmenis</b> Reģionāls	<b>Kur</b> Katalonija
<b>Instruments</b> Likums	<b>Instrumenta atsauce</b> Katalonijas likums 19/2015, par dalītām un laicīgām īpašumtiesībām
<b>Finansiālā informācija</b> <p>Tas ir civiltiesisks akts, kas nozīmē, ka tā saturu pilsoņi var izmantot bez jebkāda veida subsīdijām vai valsts pārvaldes iejaukšanās. Kopīgas īpašumtiesības un īpašumtiesības uz laiku kā pieejamu mājokļu veids, veicina ilgtspējīgāku piekļuvi mājoklim.</p> <p>Tomēr valsts pārvalde šos jaunus mājokļu veidus var izmantot dažādos veidos, piemēram, subsidējot kopīpašuma īres daļu vai izmantojot tos sociālo mājokļu veicināšanai. Faktiski, kopš 2018. gada Katalonijas valdība izmanto īpašumtiesības uz laiku, lai īslaicīgi pārdotu mājokļus pašvaldībām un trešā sektora iestādēm, lai tās varētu palielināt savu sociālo mājokļu piedāvājumu.</p>	
<b>Ietekme un saņēmēji</b> <p>Kopš 2015. gada kopīgas un laicīgas īpašumtiesības ļāva panākt vispārēju vienošanos starp pusēm, kas savukārt daudziem ļāva kļūt par māju īpašniekiem, vienlaikus izvairoties no pārmērīgām parādsaistībām. Laika īpašumtiesības ļāva mazāk turīgajām pašvaldībām, trešā sektora fondiem un asociācijām palielināt savu sociālo mājokļu fondu.<sup>108</sup></p> <p>Galvenie ieguvēji no iniciatīvas ir mājsaimniecības, kas nopelna no 1000 līdz 2000 eiro mēnesī (savukārt Spānijā visizplatītākā alga 2018. gadā bija 18 468,9 eiro gadā), un kuras nevēlas kļūt par īrniekiem, bet nevar atļauties kļūt par māju īpašnieku. Tā kā kopīpašums un īpašumtiesības uz laiku ir civiltiesību instrumenti, ikviens tos var izmantot jebkura veida īpašumam, un tie nerada nekādas publiskas izmaksas. Viņi tos var vienkārši izmantot kā pievilcīgas un alternatīvas mājokļa tiesības tradicionālo māju īpašumtiesību vietā un parasti nevēlamu un dārgu īri. Tie veicina mājokļu nepārtrauktības izveidi (tādā pašā nozīmē kā citi novatoriski mehānismi, lai privāto īres tirgu padarītu pievilcīgāku, piemēram, palielinot tā pārredzamību, piemēram, Katalonijas 2017. gada<sup>109</sup> nomas cenu indekss un, pieticīgāk, Spānijas 2020. gadu<sup>110</sup>), kas ir vēlams, lai izvairītos no turpmākiem mājokļu burbuļiem un izlikšanas.</p>	
<b>Apraksts</b> <p>Vispārīgi runājot, tā sauktajiem starpposma īpašumiem ir īpaša loma, veidojot patiesas alternatīvas mājokļu tiesības uz binomālo pilna mājokļa īri, it īpaši tiem, kas sajauc māju īpašnieku plusus (stabilitāte, brīvība, autonomija utt.) Un īres līgumus (elastīgums un, vismaz teorētiski, pieejamība).</p> <p>Katalonija savā civiltiesiskajā ieviesa šos divus jaunus alternatīvo mājokļu tipus: kopīpašums un īpašumtiesības uz laiku. Tā ir pirmā reize kopš Napoleona laikmeta, kad civiltiesiskā jurisdikcija ir ļāvusi sadalīt īpašumtiesības procentos (dalītā veidā) vai pēc laika (laikā), padarot tās pieejamākas, jo Tādēļ tiek novērsta mājsaimniecību pārmērīga parādsaistības. Tās pastāv kopš 1970. gadiem citās valstīs, piemēram, AK.</p>	

108 Vienošanās ar Katalonijas valdību [www.icf.cat/web/content/pdf/20180614\\_Acord-marc-ICF-Habitatge-social-adquisicio.pdf](http://www.icf.cat/web/content/pdf/20180614_Acord-marc-ICF-Habitatge-social-adquisicio.pdf) (skatīts 2020. gada 17. jūlijā).

109 <http://agenciahabitatge.gencat.cat/indexdelloguer/> (skatīts 2020. gada 19. jūlijā).

110 [www.mitma.gob.es/vivienda/alquiler/indice-alquiler](http://www.mitma.gob.es/vivienda/alquiler/indice-alquiler) (skatīts 2020. gada 19. jūlijā).

Dalītā īpašumtiesība nodrošina pircējam īpašuma daļu, bet otra daļa pieder pārdevējam. Pircējs izmanto īpašumu tikai un maksā īri par daļu, kas viņiem vēl nepieder. Viņiem ir tiesības pakāpeniski iegūt lielākas īpašuma daļas. Laika īpašumtiesības ļauj jaunajam īpašniekam iegūt īpašumtiesības no sākotnējā īpašnieka, bet tikai uz noteiktu laiku: no desmit līdz 99 gadiem saskaņā ar Katalonijas likumiem. Šajā laikā viņam ir visas tiesības piederēt īpašumam, jo viņš vai viņa tiek uzskatīts par laika īpašnieku. Dalītās īpašumtiesības un īpašumtiesības uz laiku var apvienot, tādēļ padarot mājokli vēl pieejamāku, vienlaikus saglabājot māju īpašumtiesības.

### Rezultāti (ieskaitot plusus un mīnus)

Šo divu jauno mājokļu veidu ieviešana Katalonijā sekmēja debašu sākšanu šajā reģionā un visā Spānijā par nepieciešamību izveidot nepārtrauktu mājokļu īpašumtiesības, kas varētu kalpot kā īstas alternatīvas māju īpašumtiesībām. Turpmāk tiek ieviestas un pārbaudītas tādas iniciatīvas kā dažādas “kopīga mājokļa” formas.<sup>111</sup>

Tā kā tie nerada nekādas izmaksas valsts pārvaldei, tie veicina mājokļu pieejamību, tie ir izvēlēti kā viens no 2019. gadā tiek piedāvāti 50 risinājumi bezpajumtniecības un mājokļu atstumtības problēmu risināšanai.<sup>112</sup>

Ir grūti zināt, cik daudz kopīpašumu vai pagaidu īpašumtiesību kopš 2015. gada ir izveidots Katalonijā, jo tos var izveidot ar privātu līgumu un tiem nav nepieciešami nekādi publiski akti vai reģistrācija.

### Politisko lēmumu pieņēmēju oficiālās deklarācijas (ja tādas ir)

Dr Carles Sala, Katalonijas Mājokļu ģenerālsēkretārs 2015. gadā, paziņoja: “Pastāv iespēja mobilizēt mājas, kuru izredzes daudzus gadus palikt tukšas. tādēļ pārtrauciet zaudēt vairāk naudas nekā šobrīd

“Ir vēl viens likuma aspekts: tas ir ļoti sociāls aspekts. Ka tā vietā, lai veiktu ierobežošanas procedūras vai *datio in solutum*, likums ļauj ar ģīlas devēju izveidot starpposma īpašumtiesības, tādēļ atceļot viņa izlikšanu” ([www.ccma.cat/324/la-propietat-temporal-i-la-compartida-dues-noves-figures-per-donar-sortida-a-local-i-edificis-buits-en-desus/noticia/2701382/](http://www.ccma.cat/324/la-propietat-temporal-i-la-compartida-dues-noves-figures-per-donar-sortida-a-local-i-edificis-buits-en-desus/noticia/2701382/), skatīts 2020. gada 17. jūlijā).

### Panākumu pamats

- Mājas īpašumtiesības ir vispieprasītākais īpašumtiesību veids visur, bet dažreiz (kā liecina 2007. gada GFK) tas nav atļauts un rada pārmērīgu slogu māj-saimniecībām. Lai no tā izvairītos, tomēr saglabājot vizitīvākos māju īpašumtiesību elementus (stabilitāte, brīvība, pašrealizācija, mantojums, utt.), kopīgas un laicīgas īpašumtiesības nodrošina ilgtspējīgu un pieejamu piekļuvi māju īpašumam.
- Šie divi starpposma veidi neprasa nekāda veida valsts naudu, bet tas varētu palīdzēt paplašināt to attīstību.

### Radušies šķēršļi

- Kopš Likuma 19/2015 apstiprināšanas, dalītās īpašumtiesības un īpašumtiesības uz laiku joprojām nav zināmas lielākajai daļai pilsoņu un pat politikas veidotājiem, nekustamā īpašuma aģentiem, juristiem, izstrādātājiem un bankām. Kopš Napoleona laikiem, mūsu ikdienas tiesiskajās un ekonomiskajās attiecībās šādu instrumentu nav bijis. Nepieciešamas organizēt vairāk rakstpratības un aizstāvības kampaņu, lai tās padarītu pilsoņiem pieejamākas.

111 Piemēram skatīt <http://servimcoop.cat/una-nova-cultura-de-lhabitatge/propietat-temporal-compartida-lloguer-dret-dus/> (skatīts 2020. gada 17. jūlijā).

112 Mājokļu risinājumu platforma (2019). 50 mājokļa risinājumi bezpajumtniecībai un mājokļu atstumtībai.

## 2. NODAĻA. VALSTU PĒTĪJUMI

### 2.1. SPĀNIJA

PARAUGPRAKSE 4	
<b>Nosaukums:</b> Habitat 3 Foundation: pirmā pieeja HA	
<b>Paraugprakses joma</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Piekļuve pieejamiem mājokļiem</li><li>• Sociālais mājoklis</li><li>• Finansējums</li><li>• Maznodrošinātu grupu (vecāka gadagājuma cilvēku, jauniešu, migrantu) integrācija - sociālā kohēzija</li></ul>	
<b>Līmenis</b> Reģionāls	<b>Kur</b> Katalonija
<b>Instruments</b> Praxis	<b>Instrumenta atsauce</b> <a href="http://www.habitat3.cat">www.habitat3.cat</a>
<b>Finansiālā informācija</b> <p>2018. gadā<sup>113</sup> Habitat 3 ienākumi bija 3,4 miljoni eiro. Lielāko daļu no tā (2,3 miljoni eiro) ieguva no valsts subsīdijām, kam sekoja īres iekasēšana (0,7 miljoni eiro). Kopumā 69% no tās ienākumiem ir valsts nauda, savukārt 31% ir privātie. Rezultāti bija 3,3 miljoni eiro (no kuriem 2,1 miljons tika atvēlēti īres maksām, 0,5 miljoni personālam un 0,37 miljoni reparācijām).</p>	
<b>Ietekme un saņēmēji</b> <p>2018. gadā Habitat 3 apsaimniekoja 440 mājokļus (95 - pēc sociālo organizāciju pasūtījuma un 345 - valsts pārvaldes) 20 pašvaldībās, kurās dzīvoja 1260 cilvēki. Viņi 2020. gadā apsaimnieko aptuveni 500 mājokļus, kuros dzīvo aptuveni 1400.</p> <p>2020. gadā Habitat 3 projekts <i>Viviendas para las Entidades Sociales</i> ieguva ANO Habitat Pasaules biotopu balvu (Zelts).<sup>114</sup> Šīs balvas atzīst un izceļ novatoriskas, izcilas un reizēm revolucionāras mājokļu idejas, projektus un programmas no visas pasaules.</p>	
<b>Apraksts</b> <p>Kā minēts iepriekš, Spānijā strukturāli trūkst sociālo īres mājokļu. Habitat 3 tika dibināts 2014. gadā kā Katalonijas Trešā sektora tabulas (kas pārstāv vairāk nekā 3000 bezpeļņas sociālās organizācijas visā reģionā) iniciatīva, lai izveidotu pamatu, lai palielinātu sociālo īres mājokļu krājumu cilvēkiem, kas atrodas sociālajā atstumtībā. Habitat 3 ir šāds uzdevums:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Meklēt un iegūt mājokļus, ko nodrošina privātīpašnieki, uzņēmumi vai valsts pārvaldes iestādes. Viņi iegādājas mājokļus tieši vai tos apsaimnieko, izmantojot Katalonijas valdības pirkuma tiesības (sk. 1. paraugpraksi).</li><li>2. Tas veic rehabilitāciju un/vai mājokļu pielāgošanu, izmantojot darba piedāvājumu uzņēmumus, lai nodrošinātu visneaizsargātāko cilvēku maksimālu konsekvenci mājokļu un nodarbinātības vietās.</li><li>3. Habitat 3 profesionāli, tieši un efektīvi pārvalda mājas: līgumus, īres, piegādes, pagarinājumus, kopienas utt. Saimniekam ir garantija, ka viņš/viņa katru mēnesi saņems norunāto īri.</li></ol>	

113 [https://uploads.strikinglycdn.com/files/92413112-05f6-4e09-b3cc-71d6828cfdab/Memoria%20Habitat%203\\_BAIXA.pdf](https://uploads.strikinglycdn.com/files/92413112-05f6-4e09-b3cc-71d6828cfdab/Memoria%20Habitat%203_BAIXA.pdf) (skatīts 2020. gada 20. jūlijā).

114 <https://world-habitat.org/world-habitat-awards/winners-and-finalists/viviendas-para-las-entidades-sociales/> (skatīts 2020. gada 20. jūlijā).

4. Sociālo pedagogu komanda cieši uzrauga mājokļu izmantošanu, noslēgto līgumu un kopdzīves attiecību ievērošanu. Habitat 3 sniedz sociāli izglītojošu atbalstu cilvēkiem, kas dzīvo viņu mājās. Viņi strādā arī starpniecības konfliktu starpniecības procesos un konsultē par apkalpoto cilvēku nodarbināšanas procesu. Īsāk sakot, viņi visu cilvēku centrā izvirza cilvēku.

Konkrēti, projekts *Viviendas para las Entidades Sociales* koncentrējas uz tukšu māju atjaunošanu, lai izmitinātu nelabvēlīgā situācijā esošus cilvēkus. Habitat 3 sadarbojas ar vairākiem sociālajiem uzņēmumiem, lai veiktu atjaunošanu. Šīs organizācijas nodrošina apmācību un profesionālo pieredzi sociāli atstumtiem cilvēkiem, kuriem ir ļoti grūti atrast darbu. Pēc atjaunošanas, visas ieinteresētās organizācijas apmeklē īpašumu, pirms apstiprina, vai vēlas kļūt par īrnieku. Pēc tam dzīvoklis parasti tiek nodots organizācijai vai, dažos gadījumos, tieši iedzīvotājam uz pagaidu līguma pamata. Habitat 3 pārvalda īpašumus, savukārt labdarības organizācijas ir atbildīgas par īrnieku izvēli un pastāvīgu atbalstu, kad viņi ir pārcēlušies. Iesaistīto labdarības organizāciju darbības joma ir ļoti atšķirīga, sākot no garīgās veselības un atkarības no narkotikām līdz invaliditātei, dzimuma vardarbībai un migrācijai. No 100 īpašumiem, kas pašlaik tiek apsaimniekoti saskaņā ar programmu *Viviendas para las Entidades Sociales*, 13 īpašumi pieder Habitat 3, 24 ir iegūti, īslaicīgi nododot lietojumu no privātajām administrācijām vai fondiem, un 63 ir nodoti Katalonijas valdībai.

### Rezultāti (ieskaitot plusus un mīnus)

Lai gan rezultātus no starptautiskā viedokļa var uztvert kā pieticīgus, Habitat 3 var uzskatīt par pirmo pieeju Spānijā uz HA līdzīgu organizāciju. Habitat 3 ir sastopami daudzi šo iestāžu elementi: šķērssubsidēšana (valsts un privātā), bezpeļņas organizācija, tā piesaista tukšus mājokļus, tos rehabilitē un apsaimnieko, ir zem tirgus cenas un sniedz sociāli izglītojošu atbalstu to saņēmējiem.

Kā minēts ievadā, kamēr pastāv vispārējs uzskats, ka ir nepieciešams vairāk sociālo tīres mājokļu, palielinās izaicinājums to pienācīgi pārvaldīt.<sup>115</sup> Habitat 3 pieeja šajā ziņā ir jauninājums, jo tā apvieno trešā sektora zinātību un publiskos un privātos resursus (naudu un tukšus mājokļus), lai uzņemtu neaizsargātās ģimenes.

### Politisko lēmumu pieņēmēju oficiālās deklarācijas (ja tādas ir)

Iesniegts 2014. gada decembrī<sup>116</sup>, Habitat 3 paziņoja, ka "Fonds Habitat 3 vēlas būt vēl viens instruments mājokļu sociālās pārvaldības jomā, kas pieņemts no bezpeļņas nozares un aicināts konsultēties ar valsts sektoru, ievērojot parastos modeļus Eiropas Savienībā, kurai ir senas tradīcijas šajā jomā un ar ļoti lielu operatoru skaitu: 100% no valsts sociālās nomas mājām, ko pārvalda asociācijas un fondi Nīderlandē un Dānijā; 54% no HA, AK; 50% - *Bailleurs Sociaux* un bezpeļņas sabiedrības (HLM) Francijā; 40% kooperatīvi Austrijā".

### Panākumu pamats

Resursu koncentrācija (zinātības, īpašumu un naudas izteiksmē), kas nāk no privātā un publiskā sektora, nodibinot Habitat 3.

### Radušies šķēršļi

Bieži vien vienošanās starp tūkstošiem NVO un vienošanās ar dažādām valsts pārvaldēm var būt apgrūtināšanas un laikietilpīgas. Habitat 3 darbība ir ļoti atkarīga no valsts subsīdijām.

Tā kā Spānijā nav pienācīga tiesiskā "HA" regulējuma, Habitat 3 ir ļoti aktīvi jāstrādā, lai turpinātu savu darbību, it īpaši, lai atrastu pietiekami daudz īpašumu, ko ievietot sociālās nomas tirgū.<sup>117</sup>

<sup>115</sup> Lambea Llop, N. (2020). *Propuesta de un modelo de provisión y gestión de vivienda social en clave europea*, promocijas darbs, nepublicēts.

<sup>116</sup> <http://www.tercersector.cat/noticies/neix-la-fundacio-habitat-3-gestora-dhabitatge-social-del-tercer-sector-social-de-catalunya> (skatīts 2020. gada 26. augustā).

<sup>117</sup> [www.alacarta.cat/noticiesenxarxa/noticia/el-director-dhabitat-3-lamenta-que-els-hi-costa-molt-disposar-dhabitatges-i-recordar-que-no-ho-podem-fer-sols](http://www.alacarta.cat/noticiesenxarxa/noticia/el-director-dhabitat-3-lamenta-que-els-hi-costa-molt-disposar-dhabitatges-i-recordar-que-no-ho-podem-fer-sols) (skatīts 2020. gada 20. jūlijā).

## 2. NODAĻA. VALSTU PĒTĪJUMI

### 2.1. SPĀNIJA

PARAUGPRAKSE 5	
<b>Nosaukums:</b> Institucionāla starpniecība starp bankām/namīpašniekiem un parādniekiem/īrniekiem, lai izvairītos no izlikšanas	
<b>Paraugprakses joma</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Izlikšanas novēršana</li><li>• Finansējums</li><li>• Maznodrošinātu grupu (vecāka gadagājuma cilvēku, jauniešu, migrantu) integrācija - sociālā kohēzija</li></ul>	
<b>Līmenis</b> Daudzreģionu, vairākas pašvaldības	<b>Kur</b> Vairāki autonomie reģioni un pašvaldības, piemēram, Katalonija (Ofideute <sup>118</sup> ), Madride <sup>119</sup> , Aragona <sup>120</sup> Navarra <sup>121</sup> , un Basku zeme. <sup>122</sup>
<b>Instruments</b> Valsts dienests	<b>Instrumenta atsauce</b>
<b>Finansiālā informācija</b> Šāda veida pakalpojumiem ir jāpatur vairāki ierēdņi (daudzi no tiem ir specializēti juristi, kas plaši izplatīti visā teritorijā), kas veļtīti darbam ar iesniegtajām lietām.	
<b>Ietekme un saņēmēji</b> 2019. gadā Katalonijas dienests (Ofideute) palīdzēja 2574 cilvēkiem. 40% gadījumu Ofideute sāka mediācijas procesu, un vienošanās tika panākta 469 gadījumos. Ofideute paplašināja savus pakalpojumus visā Katalonijas teritorijā: 2011. gadā pastāvēja viens palīdzības punkts, savukārt 2019. gadā bija 70 punkti, parasti sadarbībā ar pašvaldībām. <sup>123</sup>	

118 [http://agenciahabitatge.gencat.cat/wps/portal/serveis/ofideute!/ut/p/z0/fYyxCslwFAC\\_xSGjvEeNEsegUFssiFP6FokIbaOStE2sfr4VxNHx4O6AQAE5PdpGR-udv-k9c0uokDut0J3jyx2POUS6zbZoJvkDkkAP9F6ZDMhSbogHqdGzn1tUeVDDDaGwA5Wt7MY9oPp699j1JoMq7aF4RIG6rSjN8mjPDb8HwV3Q3KkwwQszfhs\\_8V/](http://agenciahabitatge.gencat.cat/wps/portal/serveis/ofideute!/ut/p/z0/fYyxCslwFAC_xSGjvEeNEsegUFssiFP6FokIbaOStE2sfr4VxNHx4O6AQAE5PdpGR-udv-k9c0uokDut0J3jyx2POUS6zbZoJvkDkkAP9F6ZDMhSbogHqdGzn1tUeVDDDaGwA5Wt7MY9oPp699j1JoMq7aF4RIG6rSjN8mjPDb8HwV3Q3KkwwQszfhs_8V/) (skatīts 2020. gada 20. jūlijā).

119 <https://sede.madrid.es/portal/site/tramites/menuitem.62876cb64654a55e2dbd7003a8a409a0/?vgnextoid=ed4df374aa68e410VgnVCM2000000c205a0aRCR-D&vgnnextchannel=6b59a38813180210VgnVCM100000c90da8c0RCRD&vgnextfmt=default> www.ahuri.edu.au (skatīts 2020. gada 20. jūlijā).

120 [www.aragon.es/-/programa-mediacion-hipotecaria](http://www.aragon.es/-/programa-mediacion-hipotecaria) (skatīts 2020. gada 20. jūlijā).

121 [www.navarra.es/home\\_es/servicios/ficha/4739/Cita-previa-por-telefono-para-solicitar-mediacion-por-impago-de-hipoteca](http://www.navarra.es/home_es/servicios/ficha/4739/Cita-previa-por-telefono-para-solicitar-mediacion-por-impago-de-hipoteca) (skatīts 2020. gada 20. jūlijā).

122 [www.justizia.eus/mediacion-hipotecaria/texto?id=1290076351316](http://www.justizia.eus/mediacion-hipotecaria/texto?id=1290076351316) (skatīts 2020. gada 20. jūlijā).

123 [http://habitatge.gencat.cat/web/.content/home/dades/estadistiques/03\\_Informe\\_sobre\\_el\\_sector\\_de\\_l\\_habitatge\\_a\\_Catalunya/informe\\_sobre\\_el\\_sector\\_de\\_l\\_habitatge\\_a\\_catalunya/docs/Informe\\_19.pdf](http://habitatge.gencat.cat/web/.content/home/dades/estadistiques/03_Informe_sobre_el_sector_de_l_habitatge_a_Catalunya/informe_sobre_el_sector_de_l_habitatge_a_catalunya/docs/Informe_19.pdf) (skatīts 2020. gada 19. jūlijā).



## Apraksts

Šie pakalpojumi parādījās pirmajos gados pēc 2007. gada GFK, lai mēģinātu apturēt pirmo masveida hipotēku izpildes vilni, kas notika no šī gada līdz 2012. gadam - periodam, kurā bankas nebija gatavas no jauna apspriest hipotēku parādus. 2012. gadā dažas juridiskas reformas mudināja bankas no jauna apspriest šos parādus, kas kopš tā laika ir kļuvis par samērā izplatītu praksi. Skaitļi rāda, ka kopš tā laika hipotēku izpilde ir samazinājusies, kamēr īrnieku izlikšana sāka pieaugt: no 2013. līdz 2017. gadam daudz vairāk īrnieku ir zaudējuši māju nekā tie, kuriem ir hipotēkas, neskatoties uz Spānijā esošo zemo īres mājokļu īpatsvaru (aptuveni 15%) . Kā teikts šīs nodaļas ievadā, apm. Laikā no 2010. līdz 17. gadam 525 000 māsaimniecību - apvienojot īres un hipotēkas parādu - bija spiestas pamest dzīvesvietu.

Tādēļ kopumā šie starpniecības pakalpojumi savus pakalpojumus sāka koncentrēt uz starpniecību starp institucionālajiem aizdevējiem un aizņēmējiem attiecībā uz viņu galveno dzīvesvietu hipotēkām un parasti ar ierobežotu summu. Daži no viņiem ir pakāpeniski ieviesuši pakalpojumus starp namīpašniekiem un īrniekiem, kad viņu izlikšana kļūst arvien izplatītāka.

Katalonijas dienests (Ofideute) ir bezmaksas informācijas un konsultāciju pakalpojums, kas izveidots 2010. gadā un ir paredzēts ģimenēm, kurām ir grūtības saņemt hipotēku aizdevumus, ikmēneša īres maksu, ja saimnieks ir finanšu iestāde, vai vairāku personīgo aizdevumu dēļ. patērētāju attiecībām un kuriem ir risks zaudēt savu vienīgo mājokli. Šajā ziņā Ofideute var sākt starpniecību ar kreditoriem, lai pielāgotu ikmēneša maksājumu saistības pašreizējai ģimeņu finansiālajām spējām. Ofideute ir arī sabiedriskais pakalpojums patērētājiem, kuri vēlas sākt starpniecību, lai apspriestu ļaunprātīgu klauzulu svītrosānu no hipotēkas līgumiem.

## Rezultāti (ieskaitot plusus un mīnus)

Ofideute ir veiksmīgi izpildījis savu uzdevumu, neskatoties uz to, ka starpniecības dienests ir brīvprātīgs, t.i., bankas un namīpašnieki nav spiesti panākt vienošanos ar aizņēmējiem un īrniekiem. Juridisks mēģinājums Katalonijā padarīt mediācijas procesu obligātu (nevis panākt vienošanos, bet vienkārši apmeklēt pirmo starpniecības sesiju), pirms Spānijas Konstitucionālā tiesa 2018. gadā par hipotēku izpildi tiesā atzina par antikonstitucionālu.

Šo institucionālo starpniecības pakalpojumu galvenā priekšrocība ir tā, ka tie izveido vienu kanālu, lai atrisinātu katru konkrēto gadījumu, nevis vairākas NVO, sociālās kustības un citas iestādes, kas katrā gadījumā mēģina sazināties ar tām pašām bankām un saimniekiem. Turklāt šie valsts starpniecības pakalpojumi to lietotājiem ir bez maksas.

## Politisko lēmumu pieņēmēju oficiālās deklarācijas (ja tādas ir)

Dr Carles Sala, bijušais Katalonijas valdības mājokļu sekretārs, 2015. gadā paziņoja, ka "Ofideute ir izveidojusi sevi kā konsultāciju un starpniecības pakalpojumu" un pirmajos piecos pastāvēšanas gados izskatīja 10 000 lietu.<sup>124</sup>

Vairākas dienesta prezentācijas vietējā līmenī.<sup>125</sup>

### Panākumu pamats

Vienots oficiāls kanāls starpniecības gadījumā ar hipotēku un nomas līgumiem ar bankām un institucionālajiem namīpašniekiem, un par ko lietotājiem nav jāmaksā, un to vada juridiskie profesionāļi, kuri ir pieejami konkrētā teritorijā, tas ir, netālu no lietotājiem.

### Radušies šķēršļi

Lai panāktu vienošanos, ir brīvprātīgi, un nav nepieciešams, lai banka vai institucionāls saimnieks būtu starpnieks, pirms viņi sāk hipotēkas izpildi vai īrnieku izlikšanas procedūru tiesā.

124 [www.aldia.cat/gent/noticia-ofideute-aten-mes-10000-families-assessorament-intermediacio-hipotecaria-20150306135900.html](http://www.aldia.cat/gent/noticia-ofideute-aten-mes-10000-families-assessorament-intermediacio-hipotecaria-20150306135900.html) (skatīts 2020. gada 20. jūlijā).

125 Skatīt piemērus [šeit](#) un [šeit](#) (skatīts 2020. gada 26. augustā).

## 2. NODAĻA. VALSTU PĒTĪJUMI

### 2.1. SPĀNIJA

PARAUGPRAKSE 6	
<b>Nosaukums:</b> Uzlaboti pētījumi un datu vākšana/generēšana par jautājumiem, kas saistīti ar mājokļiem	
<b>Paraugprakses joma</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Cits. Izpratne par mājokli, mājokļa vajadzībām un mājokļa pieejamību</li></ul>	
<b>Līmenis</b> Daudzreģionāls, universitātes	<b>Kur</b> Katalonija, Basku zeme, Aragona
<b>Instruments</b> Observatorijas, pētniecības katedras/institūti	<b>Instrumenta atsauce</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Basku mājokļu observatorija: <a href="http://www.etxebide.euskadi.eus/x39-ovhome/es/">www.etxebide.euskadi.eus/x39-ovhome/es/</a>;</li><li>- Barcelonas metropoles rajona Mājokļu observatorija (O-HB): <a href="http://www.ohb.cat">www.ohb.cat</a>;</li><li>- Cátedra Zaragoza Vivienda: <a href="https://catedrazaragozavivienda.wordpress.com/">https://catedrazaragozavivienda.wordpress.com/</a>;</li><li>- UNESCO Mājokļu katedras universitāte Rovira i Virgili (URV): <a href="http://housing.urv.cat/en/">http://housing.urv.cat/en/</a>.</li></ul>
<b>Finansiālā informācija</b> <p>Šo observatoriju un institūtu finansējums var būt atšķirīgs. Abas observatorijas tieši finansē attiecīgās valdības (basku valdība; un katalāņu, Barcelonas pilsēta, Barcelonas metropoles zona un Barcelonas provinces valdības). Kopš 2011. gada Saragozas pašvaldība atbalsta <i>Cátedra Zaragoza Vivienda</i>. UNESCO URV mājokļu priekšsēdētājam 2020. gadā bija 13 partneri, bet tā finansējums ir ļoti atkarīgs no finansētiem pētniecības projektiem.</p>	
<b>Ietekme un saņēmēji</b> <p>Viņi ir ļoti atkarīgi no viņu attiecīgo darbību subjektiem un ģeogrāfiskajām interesēm. Trūkst pienācīga Eiropas vai Spānijas mēroga mājokļu izpētes institūta, pašreizējie aptver ierobežotu tēmu loku. Kamēr abas observatorijas apkopo esošos datus vai ražo jaunus datus to attiecīgajās ģeogrāfiskajās jomās (Basku zeme vai Barcelonas apkārtnē), <i>Cátedra Zaragoza Vivienda</i> ir saistīta ar Saragozas pašvaldību, savukārt URV UNESCO Mājokļu priekšsēdētājam ir "glokāla" pieeja, t.i., mācīšanās no starptautiskās pieredzes un un tās nogādāšana Spānijā, Katalonijā vai citās pašvaldībās (atkarībā no tā, kam ir kompetence) un otrādi.</p> <p>Tāpat kopumā šo institūtu saņēmēji var svārstīties no dažiem simtiem līdz miljoniem, kā tas notiek ar UNESCO Mājokļu priekšsēdētāja likumdošanas atbalsta darbību URV.</p> <p>Jebkurā gadījumā, to esamība ir būtiska, lai veiktu pienācīgu mājokļu likumdošanas darbību un politiku, kurā ņemti vērā fakti (piemēram, faktiskais izlikšanas gadījumu skaits no starptautiskā viedokļa; faktiskais brīvo mājokļu skaits attiecīgajā pašvaldībā, iemesli un iespējamie risinājumi; vai jauna veida pieejamu mājokļu sagatavošana vai pašreizējo reformēšana, saskaņā ar starptautiskajiem standartiem).</p>	
<b>Apraksts</b> <p>Basku mājokļu observatorija sevi definē kā informācijas un zināšanu telpu, kurā apkopota visa oficiālā statistika no basku mājokļu vietnieka un visiem tiem pētījumiem un ziņojumiem par mājokļu nozari, kuriem nepieciešama objektīva pieeja.</p> <p>O-HB, kas tika uzsākta 2013. gadā, veicina Barcelonas pilsētas dome, Barcelonas metropoles zona, Barcelonas provinces padome un Katalonijas valdība. Tā paļaujas arī uz Sociālo mājokļu vadītāju asociācijas (GHS) atbalstu. Tās galvenie mērķi ir atbalstīt efektīvākas valsts politikas noteikšanu mājokļu jomā un sniegt informāciju plašākai sabiedrībai. Tajā sīkāk analizēta mājokļu datubāzu un pētījumu padziļināta analīze un centralizēti visi pieejamie dati; tā uzlabo esošos datus asimetriskā sadalījuma līmeņa dēļ atkarībā no lauka; un ar laboratoriju starpniecību aizpilda esošos datu trūkumus. O-HB dalās zināšanās un izstrādātajos projektos ar dažādām iesaistīto administrāciju un organizāciju aģentūrām.</p>	

<p>Kopš tās izveides 2011. gadā, <i>Cátedra Zaragoza Vivienda</i> mērķi ir attīstīt sadarbību starp universitāti un korporāciju <i>Zaragoza Vivienda</i>, kas ir atkarīga no Zaragoza pašvaldības, lai veicinātu jaunu zināšanu radīšanu un abu kopīgo interešu izplatīšanu, radīt progresīvus pētījumus, ļaut pareizi attīstīties un integrēt akadēmisko un biznesa pasauli un izstrādāt praktiskas apmācības politiku universitātes studentiem un biznesa nozares profesionāļiem.</p> <p>Rovira i Virgili universitātes UNESCO Mājokļu katedra, kas dibināta 2013. gadā (2017. gadā pasludināta par UNESCO Mājokli), ir pirmā šāda veida pasaulē un ir ANO partneris, kas īsteno savu jauno pilsētu programmu. Tā atzinīgi vērtē starpdisciplināru pētnieku pēdējo 25 gadu laikā tapušos darbus, un tajā ir 12 publiskā un privātā sektora partneri. Tās pētījumi ir ietekmējuši vairāk nekā 47 miljonus cilvēku. Kopš 2013. gada katedras pētnieki ir publicējuši 200 referātus un grāmatas 15 valstīs un lasījuši 356 lekcijas vēl 32 valstīs. UNESCO Mājokļu katedras pētījumi aptver visas mājokļu un mājokļu tiesību jomas, sākot no bezpajumtniecības līdz hipotēku tirgum, ieskaitot mājokļu īres tiesības (īpašumtiesības, īres līgumus, starpposma īpašumtiesības), mājokļu organizācijas (kopīpašums, kooperatīvi), tā finansēšanu (hipotēku), mājokli kā cilvēktiesības,</p>	
<p><b>Rezultāti (ieskaitot plusus un mīnus)</b></p> <p>Novērošanas centri un institūti dažādos veidos ir palīdzējuši izstrādāt pareizu mājokļu politiku, sniedzot ticamus un padziļinātus datus, kā arī veicot precīzas konsultācijas un pētījumus (pētījumu ar sociālo ietekmi nodošana<sup>126</sup>).</p> <p>Piemēram, UNESCO Mājokļu krēsls ir veicinājis sešu mājokļu likumu izstrādi, konsultējis valsts un privātās struktūras, vadījis vai piedalījies 31 nacionālā un starptautiskā konkurētspējīgā pētniecības projektā, tajā ir 18 pētnieki un apmācīti vairāk nekā 10 000 profesionāļi mājokļu jomā.</p>	
<p><b>Politisko lēmumu pieņēmēju oficiālās deklarācijas (ja tādas ir)</b></p> <p>Spānijas valdības mājokļu ģenerāldirektore Pilar Martínez kundze (2014) paziņoja, ka “ja URV <i>Cátedra de vivienda</i> būtu pastāvējusi gadus pirms 2007. gada krīzes, mēs, iespējams, to būtu varējuši paredzēt vai mazināt tās sekas”.</p> <p>Katalonijas valdības mājokļu sekretārs Dr Carles Sala (2017) atzīmēja, ka O-HB nodrošinās labāku “visu administrāciju datu analīzes efektivitāti”.<sup>127</sup></p>	
<p><b>Panākumu pamats</b></p> <p>Pēc 12 gadu ilga mājokļu uzplaukuma un augošas ekonomikas, Spānija nebija gatava 2007. gada mājokļu krīzei. Ne likumdošana, ne politika, ne strukturālās institucionālās sistēmas (daudzlīmeņu administrācija) nebija tam gatavas. Spānijas valdība uz krīzi reaģēja ļoti vēlu: pirmā attiecīgā juridiskā reforma notika tikai 2011. gadā, tajā pašā gadā, kad sākās sociālās kustības pret bankām un valdību, un kad tiesu varas sektors sacēlās pret šo vadības trūkumu caur tā saukto “Robinprudence”.<sup>128</sup></p> <p>Tādēļ bija nepieciešama līdzsvarotāka, objektīvāka un novatoriskāka pieeja mājokļu jautājumiem, kurus kādā brīdī šīs observatorijas un institūti aptvēra nākamajos gados.</p>	<p><b>Radušies šķēršļi</b></p> <p>Spānijā nav mājokļu izpētes tradīciju, kas īpaši apgrūtinātu politikas veidotāju un likumdevēju pārliecināšanu, ka observatoriju un institūtu darbs ir nepieciešams un noderīgs. Tas ir īpaši grūti, ja šo pētījumu rezultāti neatbilst viņu politiskajiem uzskatiem vai interesēm.</p> <p>Objektīva pieeja šo iestāžu mājokļiem bieži sastopas ar mājokļu lobijiem (gan profesionāļiem, gan sociālajiem) abās politiskā spektra pusēs, jo tie aizstāv partiju, nevis vispārējās intereses. Turklāt politikas veidotāji ne vienmēr nošķir konkrētā pētījuma rezultātus un profesionālo vai sociālo grupu viedokļus uzskata par vienlīdz pamatotiem.</p> <p>Šo datu un pētniecības iestāžu uzturēšanai nepieciešams ekonomisks atbalsts, kas ne vienmēr tiek nodrošināts. Viņiem vai nu jāatrod alternatīvs finansējums, vai arī viņi var riskēt kļūt pārāk atkarīgi no mātes iestādes, tādēļ zaudējot savu pētījumu brīvību.</p>

126 Nasarre-Aznar, S., and Caballé-Fabra, G. (2018). 'El impacto social de la investigación en materia de vivienda. El caso de la Cátedra UNESCO de vivienda de la Universidad Rovira i Virgili,' *Revista Internacional de las Organizaciones* (RIO), no. 21.

127 [www.lavanguardia.com/local/barcelona/20170710/424038721548/administraciones-crean-un-observatorio-metropolitano-de-vivienda-de-barcelona-para-guiar-politicas-publicas.html](http://www.lavanguardia.com/local/barcelona/20170710/424038721548/administraciones-crean-un-observatorio-metropolitano-de-vivienda-de-barcelona-para-guiar-politicas-publicas.html) (skatīts 2020. gada 20. jūlijā).

128 Nasarre-Aznar, S. (2020). *Los años de la crisis de la Vivienda. De las hipotecas subprime a la Vivienda colaborativa*, Tirant lo Blanch, Valencia.

## 2. NODAĻA. VALSTU PĒTĪJUMI

### 2.1. SPĀNIJA

#### 2.1.3. GŪTĀS MĀCĪBAS

**1. Nevar pastāvēt piemērota mājokļu politika bez iepriekš veiktiem pētījumiem un pilnīgas situācijas un tās cēloņu izpratnes** (daudzlīmeņu: valsts, reģionālā un vietējā līmenī un ES līmenī). Vairāki notikumi Spānijā 2007. gada GFK rezultātā ir atklājuši, ka ticamu pilnīgu datu trūkums visos līmeņos ir novedis pie neefektīvām juridiskām reformām un politikas un nevēlamām situācijām. Apkopojot, no 2007. līdz 2011. gadam nebija tiesību aktu, kas apturētu mājokļu krīzes sekas (piemēram, izlikšana); rezultātā tajā gadā sākās sociālās kustības un “robinprudence” (neskatoties uz ticamu datu trūkumu par krīzes apjomu gan Spānijā, gan starptautiski<sup>129</sup>), un 2012. gadā tika pieņemts kautrīgs tiesību akts, kas ir daudzkārt reformēts, iekļaujot neaizsargātākās grupas aizsardzības pasākumu ietvaros. Sakarā ar šiem ierobežotajiem rezultātiem un strukturālo izmaiņu trūkumu mājokļu jomā Spānijas autonomie reģioni no 2015. gada sāka ieviest arvien uzņēmīgākus pasākumus, lai novērstu, apkarotu un reaģētu uz izlikšanu, kas vēlākos gados tika atzīta par antikonstitucionālu, bet daudzi citi palika, nodrošinot lielāku juridisko nenoteiktību un pārpilnību jaunu, dažkārt pretrunīgu tiesību aktu un politikas. Kad Spānijas valdība 2019. gadā ieviesa hipotēku patērētāju un nomas līgumu reformas (pretējā virzienā nekā 2013. gada reforma), tās faktiski palēnināja abu tirgu darbību (mazāk turīgas mājāsaimniecības tika izslēgtas no mājas īpašumtiesībām; dārgākas īres galvenajās pilsētās). Tas rada improvizācijas sajūtu visos galvenajos pasākumos, kas veikti kopš 2007. gada, tas ir, nepietiekama plānošana un attiecīgā pasākuma seku *ex ante* novērtēšana un vēl viens *ex post* novērtējums. Kopumā tas uzlabotos, ja palielinātos komunikācija starp mājokļu pētniekiem un politikas veidotājiem, savukārt atsevišķu lobiju ietekme samazinātos. **Stiprās puses:** a) observatoriju un mājokļu izpētes institūtu izveide, kas minēti 6. paraugpraksē. Šīs sadarbības ietvaros tika ieviesti strukturāli tiesību akti, piemēram, tie, kas aprakstīti 3. paraugpraksē; b) 14 gadus pēc 2007. gada GFK politikas veidotāji vairāk apzinās mājokļu nozīmi, un daži lūdz padomu<sup>130</sup> pētniekiem un citām ieinteresētajām personām (daži lobiji). **Vājās puses:** datu vākšanas un specializētu

pētījumu un apmācības (bez oficiāla mājokļa grāda) institucionalizācija valsts un ES līmenī. Tādēļ šie uzdevumi ir sākotnēji un tos var vispārināt ar pašreizējo struktūru un atbalstu. **Atkārtotamība:** dažās Eiropas valstīs ir senas tradīcijas mājokļu izpētē (piemēram, NL) un specializēta apmācība mājokļu jautājumos (AK), bet daudzās citās to trūkst. Kenna et al. atklāja pārliecinošu datu trūkumu visā Eiropā par ar mājokli saistītām patoloģijām.<sup>131</sup> Tādēļ būtu ieteicams izveidot neatkarīgu Eiropas Mājokļu novērošanas centru un pētījumu centru, kas būtu neatkarīgs no visiem mājokļu lobijiem, kas jau pastāv Briselē. **Izmaiņas, kuras būtu jāveic, lai tas darbotos:** Datu ģenerēšanas/apkopošanas vispārināšana visās mājokļu jomās, savukārt izšķiroša nozīme ir speciālistu un neatkarīgiem pētījumiem un apmācībai mājokļu jautājumos. Ir arī svarīgi, lai būtu platforma atvieglojušo saziņu starp pētniecību un politikas veidotājiem. Varbūt AHURI pieredze Austrālijā<sup>132</sup> varētu būt paraugs, kam sekot.

**2. Veselam mājokļu tirgum ir nepieciešams nepārtraukts mājokļu ilgums** (visā valstī). “Paļaušanās uz vienu valdīšanas modeli un nesamērīgs atbalsts izradījās ilgtermiņā nepietiekams, nejutīgs pret vietējā mājokļu tirgus svārstībām un pakļauts valsts un starptautisko finanšu tirgus svārstībām. Pilsētu sniegtie pierādījumi norāda uz atšķirīgām īpašumtiesībām uz metropoles teritorijām, kas var labāk atbalstīt darbaspēka dinamiku apgabalos, kas ir valsts ekonomiskās izaugsmes atslēga.” (ANO/EEK Reģionālā ziņojuma projekts HABITAT III, 2016. gada 8. jūlijs). “Līdzsvarotai mājokļu sistēmai ir svarīgi, lai attīstība un pieejamība ietvertu pietiekamu īpašnieku apdzīvotību, privātu īri, starpposma īpašumtiesības (kopīpašumam līdzīgas īpašumtiesības, kooperatīvi un kopienas zemes trestī) un sociālo mājokļu shēmas. Tiek ierosināts, lai ES un tās dalībvalstis veicinātu īpašumtiesību nepārtrauktību un lai tiktu izpētīta starpposma īpašuma iespējamā nozīme, novēršot mājāsaimniecību pārmērīgās parādsaistības, uzlabojot elastīgumu un mājokļu sistēmas stabilitāti”.<sup>133</sup> 33. Mēs apņemamies stimulēt dažādu atbilstošu mājokļu iespēju piedāvājumu, kas ir droši, par pieņemamām cenām un pieejami dažādu

129 Kenna, P. et al. (2016). *Pilot project – promoting protection of the right to housing – homelessness prevention in the context of evictions*, VT/2013/056, European Commission-Directorate-General for Employment, Social Affairs and Inclusion, Publications Office of the European Union.

130 <https://confilegal.com/20190902-expertos-en-vivienda-convocados-por-pedro-sanchez-urgen-un-plan-de-choque-que-frene-la-escalada-de-los-alquileres-e-impulse-la-compraventa/> (skatīts 2020. gada 20. jūlijā).

131 Kenna, P. et al. (2016). *Pilot project – promoting protection of the right to housing – homelessness prevention in the context of evictions*, VT/2013/056, European Commission-Directorate-General for Employment, Social Affairs and Inclusion, Publications Office of the European Union.

132 [www.ahuri.edu.au](http://www.ahuri.edu.au) (skatīts 2020. gada 20. jūlijā).

133 Kenna, P. et al. (2016). *Pilot project – promoting protection of the right to housing – homelessness prevention in the context of evictions*, VT/2013/056, European Commission-Directorate-General for Employment, Social Affairs and Inclusion, Publications Office of the European Union.

sabiedrības ienākumu grupu pārstāvjiem. (...) 35. “Mēs apņemas attiecīgajā valdības līmenī, tostarp vietējā līmenī, veicināt paaugstinātu tpašumtiesību drošību visiem, atzīstot tpašumtiesību daudzveidību, un attīstīt mērķim atbilstošus, kā arī uz vecumu, dzimumu, un vidi reaģējošus risinājumus zemes un tpašuma tiesību nepārtrauktībai”.<sup>134</sup> **Stiprās puses:** a) ja pilsoņiem ir daudz dažādu pievilcīgu mājokļu no kuriem izvēlēties, nav pārāk liela paļaušanās uz vienu, tādēļ mazāka iespējamība ir radīt burbuli; b) Jaunie mājokļu veidi spēj apvienot stabilitāti, pieejamību un elastību labākos veidos nekā tradicionālie mājokļi. **Vājās puses:** a) Lai īstenotu šo pasākumu, parasti ir nepieciešamas strukturālas reformas valstu civiltiesībās (kas parasti simtiem gadu nav mainījušās); b) Tās parasti ir lēnas reformas, kurām nepieciešama pedagoģija un stimuli, lai iedzīvotāji patiešām gūtu panākumus un sagrautu gadus ilgstošu inerci par labu tradicionālajām mājokļu tpašumtiesībām. Šis pasākums ir ļoti atkarojams (piemēram, katalāņu kopīpašuma un laika tpašumtiesības iedvesmoja angļu kopīpašums un īres līgumi), un aizvien vairāk ir alternatīvu mājokļu īres, kas var būt iedvesmas avots no valsts uz valsti (piemēram, kopienas zemes tresti). Turklāt kopš ES Komisijas 2009. gada un EKT 2018. gada lēmuma sociālais mājoklis visiem nav risinājums, jo tas kropļo kompetenci. Tādēļ ideja par “mājokļu pieejamību” kļūst arvien aktuālāka, un veids, kā to panākt, ir alternatīvas mājokļu pilnvaras. **Kā pozitīva/veiksmīga mācība,** kaut arī Spānija kopumā nav sasniegusi īstu mājokļu pastāvības nepārtrauktību (sākot no valsts mājokļiem līdz pilnīgai privātmāju tpašumtiesībām), Katalonija spēra svarīgu soli uz priekšu, ieviešot kopīgas un laicīgas tpašuma tiesības. Tomēr nepārtrauktas pedagoģijas trūkums pilsoņu un ieinteresēto personu vidū nav sekmējis tās panākumus un efektivitāti, veicinot šīs nepārtrauktības nostiprināšanu.

### 3. Viegļie/sadarbības pasākumi ar privātajām ieinteresētajām personām, lai palielinātu sociālo mājokļu darbu (reģionālā/vietējā līmenī, kur ir mājokļa kompetence). Ņemot vērā sociālo mājokļu trūkumu un nepietiekamos publiskos līdzekļus jaunu vienību

būvēšanai vai to iegādei no privātā tirgus, publiskā un privātā sektora līgumi var palīdzēt palielināt šo fondu. Viegļie mehānismi, piemēram, publiskie starpniecības tīkli (lai piesaistītu privātpašniekus iznomātu zemi par zemāku tirgus cenu apmaiņā pret īres maksas iekasēšanas garantijām un subsidijām rehabilitācijai) vai pirmpirkuma tiesības par labu reģionālajām valdībām (pirkt banku tpašumus, kas izriet no hipotekāro kredītu izpildes, lai mazinātu to iespējamo spekulatīvo procenta pieaugumu), var sniegt rezultātus. Tādas iestādes kā HA (lielākā daļa no tām ir bezpeļņas iestādes) var pievienot savu zinātību visai sistēmai un var sniegt pilnīgu pakalpojumu, lai piesaistītu tpašumus sociālās īres nozarē, apmaiņā pret garantijām tpašniekiem. Gluži pretēji, stingrāki pasākumi attiecībā uz privātām attiecībām, kas izpaužas kā sodi, nodokļu palielinājumi un ekspropriācijas, var būt daudz ierobežotāki, mazāk pārredzami, jo tie var radīt neparedzētus izdevumus, piemēram, izaicinājumus tiesās. **Stiprās puses:** Nozares izmantošana peļņas nolūkā un bezpeļņas ieinteresētās personas var brīvprātīgi iesaistīties sociālo īres mājokļu tirgū, ja tām tiek nodrošināts pietiekami daudz priekšrocību un garantiju. Garantiju sniegšana īres maksājuma nepildīšanas gadījumā valsts pārvaldei ir lētāka nekā vienkārši subsidēt īres maksājumus vai izveidot un uzturēt milzīgu īres mājokļu krājumu. **Vājās puses:** Šie pasākumi ir ļoti atkarīgi no to efektivitātes un pievilcības privātpašniekiem. Viņiem vajadzētu būt pārliecinātiem, nevis sodītiem. Viņu iespējamā peļņa privātajā īres tirgū var arī kavēt viņu iesaistīšanos sociālās īres nozarē. Šis pasākums ir ļoti atkarojams, it īpaši tajās valstīs/reģionos/pilsētās, kurās ir maz valsts mājokļu un ir nepieciešams palielināt sociālo īres mājokļu fondu. Šie mehānismi var pavērt iespējas atrast alianses ar privātajiem namīpašniekiem. Pozitīvas (veiksmīgas) gūtās mācības būtu a) nodrošināt pietiekamas garantijas un papildu priekšrocības privātajiem namīpašniekiem, un b) nodrošināt labu tpašumu pārvaldību, īres maksas iekasēšana un sociālo palīdzību neaizsargātiem īrniekiem.

134 New Urban Agenda, UN Habitat (2016).

## 2. NODAĻA. VALSTU PĒTĪJUMI

### 2.1. SPĀNIJA

#### 4. Likumu, nesakarīgu daudzlīmeņu tiesību aktu un dekontekstualizētas politikas labošana neatrisina mājokļu pieejamības problēmu

(daudzlīmeņu: valsts mērogā un ES līmenī). Parasti "mājokļa" tēmai trūkst īpašas ministrijas valsts līmenī vai padomnieka reģionālā vai vietējā līmenī, kā tas notiek pētniecības līmenī (skat. Paraugpraksi 1). Turklāt daudzlīmeņu pārvaldes valstīs kompetences, kas saistītas ar mājokļiem, nonāk dažādos līmeņos. Šīs divas situācijas notiek Spānijā, kas, ņemot vērā 2007. gada GFK, ir devusi necīgus rezultātus visu ar mājokli saistīto patoloģiju novēršanā un reaģēšanā uz tām (brīvi mājokļi, nepieejamība, dzīvošana pamestos mājokļos, jaunprātīgas hipotēkas līgumu klauzulas, īres tiesību akti, bezpajumtniecība, utt.). Tas dažu gadu laikā ir uztverts kā improvizēta un pretrunīga (daži no tiem pat pasludināti par antikonstitucionāliem) likumdošana un politika, radot tiesisku nenoteiktību un vēl vairāk sarežģot situāciju. Teorētiski, daudzlīmeņu pārvaldības sistēma pieiet politiskiem lēmumiem no iedzīvotāju viedokļa (stiprās puses). Tomēr koordinācijas trūkums starp lēmējiem katrā līmenī, bieži izmantojot pretrunīgas pieejas mājokļa problēmas risināšanai, rada traucējumus un nepilnības. Būtu ieteicams izveidot vispārēju likumu par mājokli, arī gadījumā, ja trūkst mājokļu ministrijas vai dažādu līmeņu mājokļu padomnieku (vājās puses). Šis pasākums ir atkarojams daudzlīmeņu pārvaldības valstīs ar līdzīgiem risinājumiem. **Izmaiņas, kuras būtu jāveic, lai tas darbotos:** a) pieņemt vispārēju mājokļa likumu un b) nodrošināt īpašas, stabilas mājokļu ministrijas valsts līmenī un mājokļu padomnieki reģionālā un vietējā līmenī.

#### 5. Ja pieejamība ir prioritāte, citas problēmas, kas saistītas ar pieejamību un uzlabotiem dzīves apstākļiem, tiek atstātas un nav atrisinātas (pieejamība, energoefektivitāte, rehabilitācija)

(daudzlīmeņu: daudzdzīvokļu ēkas daudzās ES dalībvalstīs). Spānijas likumdevēju un mājokļu politika pēdējos 14 gados ir bijusi vērsta uz 2007. gada globālās lejupslīdes seku, proti, izlikšanas un mājokļu pieejamības, novēršanu, lai arī ar nevienmērīgiem rezultātiem, kā minēts šajā ziņojumā (piemēram, pašreizējais mājokļu īrējums). Tas tomēr nozīmēja, ka jautājumi, kas saistīti ar pieejamību un mājokļa apstākļiem (energoefektivitāte, rehabilitācija), nav bijuši dienas kārtības galvenā uzmanība. Rezultāti šajās jomās ir graujoši:

- Saskaņā ar INE un Likumu 8/2013 aptuveni 55 procenti (13,8 miljoni māju) no kopējā Spānijas dzīvojamā dzīvojamā fonda tika uzcelti pirms 1980. gada, un gandrīz 21 procents māju ir vecāki par 50 gadiem.<sup>135</sup> 58 procenti ēku tika uzceltas pirms Karaļa dekrēta (RD) 2429/1979 izveidošanas, kas bija pirmais regulējums, kas prasīja energoefektivitātes minimālos kritērijus. Turklāt aptuveni 1,2 miljoniem dzīvojamo ēku, kas uzceltas pirms 1981. gada, trūkst lifta. Kopš Karaliskā likumdošanas dekrēta (RLD) 7/2015 pieņemšanas visām ēkām, kas vecākas par 50 gadiem, ir jāiziet tehniskā pārbaude. Tomēr UNESCO Mājokļu priekšsēdētāja URV veiktā aptauja 2017. gada maijā<sup>136</sup> atklāja, ka tikai 66 procenti ēku to ir izturējušas, un 40 procenti daudzdzīvokļu māju īpašnieku apstiprināja, ka nezina par šo pienākumu. Ēkām, kuru vecums ir no 50 līdz 70 gadiem, koplietošanas telpu stāvokļa pasliktināšanās ir novērojama 5,1 procentos gadījumu, un 53,5 procentiem ēku nepieciešama renovācija. Tomēr pasliktināšanās ir bijusi vērsta tikai uz vecākajām Spānijas ēkām. Četri procenti māju īpašnieku kopīpašuma ēkās, kas uzceltas kopš 2008. gada<sup>137</sup> apstiprina, ka šo ēku koplietošanas telpas jau pasliktinās, un 32 procenti norāda, ka to ēkām ir nepieciešams kāds uzlabojums.

- Spānijā tikai 0,6 procenti no aptaujātajiem 2018. gadā<sup>138</sup> (ekvivalents 58 888 mājokļiem) paziņoja, ka viņu dzīvokļu īpašums ir universāli pieejams vecāka gadagājuma cilvēkiem un invalīdiem, neskatoties uz to, ka tas ir obligāts kritērijs visām jaunbūvēm kopš 2010. gada decembra un visām esošajām ēkām kopš 2017. gada decembra. DE un SE šajā ziņā ir tikai nedaudz labākas: tikai 1,5 procenti daudzdzīvokļu ēku Vācijā un 2,5 procenti no Zviedrijā esošajām ēkām ir universāli pieejamas.

**Vājās puses:** Holistiskai pieejai mājoklim jābūt pieejamam, ilgtspējīgam un iekļaujošam. Pretējā gadījumā cilvēktiesības uz mājokli paliek neizpildītas, jo īpaši visneaizsargātākajiem, ekonomisku vai fizisku iemeslu dēļ. Atkarojamība: visās ES dalībvalstīs ir jānosaka laba prakse attiecībā uz plašu energoefektivitāti, mājokļu rehabilitāciju un pieejamību. Šajā ziņā ir svarīgi, lai ES līmenī būtu kāda veida institūcija, kas saistīta ar mājokli, piemēram, Eiropas Mājokļu

135 These data coincide with those from the Ministry of Public Works, which amounts to 11.9 million properties for residential use prior to 1980, and 50.1 percent of the total. See *Ministerio de Fomento, DG de Arquitectura, Vivienda y Suelo, 'Boletín especial, Alquiler Residencial' (Observatorio de Vivienda y Suelo 2018)*.

136 UNESCO Housing Chair URV, 'Efectos de la crisis en las comunidades de propietarios' (for *Mutua de Propietarios*, nepublicēts, 2017).

137 Viņiem nav pat 14 gadu, un teorētiski tie tika uzbūvēti saskaņā ar 2006. gada Būvniecības tehniskā kodeksa (CTE) noteikumiem, kas ievērojami uzlaboja minimālos būvnormatīvus.

138 UNESCO Housing Chair URV, 'La accesibilidad de las viviendas en España' (for *Fundación Mutua de Propietarios*, nepublicēts, 2018) and 'La accesibilidad de las viviendas en Europa. Comparativa España, Alemania y Suecia' (for *Fundación Mutua de Propietarios*, nepublicēts, 2018).

novērošanas centrs un pētniecības centrs, kas minēts 1. paraugpraksē. **Izmaiņas, kuras būtu jāveic, lai tas darbotos:** Tur vajadzētu būt holistiska pieeja mājoklim, lai izpildītu vispārējas tiesības uz mājokli, kas ietver pieejamību, pieejamību un iekļaušanu.

- 6. Teritoriālā kohēzija ir būtiska, lai atrisinātu urbanizācijas negatīvās sekas** (nacionālais līmenis: visā attiecīgās valsts teritorijā, varbūt arī ES līmenī). Daudzas ES valstis izjūt urbanizācijas sekas attiecībā uz mājokļu pieejamības un nestabilitātes pieaugumu dažās pilsētās un reģionos, vienlaikus redzot, kā tiek pamestas to teritorijas daļas (piemēram, lauki). Arī šajā gadījumā valsts un privātajām iniciatīvām būtu jāvienojas par veidiem, kā stimulēt lauku vai trūcīgo apgabalu apdzīvotību. Lauku kopdzīvi un līdzdarbošanos var paātrināt COVID-19 krīze (tā kā koronavīruss ir vairāk ietekmējis pārpildītās pilsētas), tā varētu būt iespēja, iespējams, apvienojumā ar subsīdijām lauku māju rehabilitācijai un jaunu tehnoloģiju izmantošanai (piemēram, blokķēde), lai piesaistītu jaunākus iedzīvotājus. Ilgtspējīgs lauku tūrisms var palīdzēt jaunajām māsaimniecībām palikt mazos ciematos. Ļoti svarīgi ir labi savienojumi (ceļš, sabiedriskais transports) un telekomunikācijas (4G/5G).

**Vajā puse:** apdzīvotās vietas rada daudz problēmu (piemēram, pārtikas trūkums, ugunsgrēki, valsts aizsardzība), savukārt urbanizācija palielina mājokļu problēmas. Būtu jāatjauno līdzsvars starp abiem. **Atkarotamība:** šī parādība ietekmē daudzas ES valstis, piemēram, DE, FR vai IT. Paraugprakses apmaiņai ar Eiropas Mājokļu novērošanas centra un izpētes centra starpniecību, kas minēta gūtajā paraugpraksē 1, vajadzētu būt nozīmīgai ES politikas veidotājiem. **Izmaiņas, kuras būtu jāveic, lai tas darbotos:** a) jāpieņem vispārēja, reālistiska un kopīgi izveidota teritoriālās kohēzijas politika un b) darba iespēju un sabiedrisko pakalpojumu radīšana laukos vai trūcīgos apgabalos ir milzīgs darbs ilgtermiņā, kas būtībā attur politikas no tā ieviest atbilstošu un konsekventu valsts politiku.

# 2.2.

## NĪDERLANDE

AUTORE NÚRIA LAMBEA-LLOP





## 2.2. NĪDERLANDE

Autore *Núria Lambea-Llop*

### 2.2.1. MĀJOKĻU POLITIKAS UN REGULĒJUMA KONTEKSTS

Nīderlande ir Eiropas valsts, kurā ir **visaugstākais sociāli īrēto mājokļu īpatsvars**, šobrīd tas ir 30 procenti.<sup>139</sup> Agrāk tas bija augstāks, ar maksimumu 1986. gadā, sasniedzot 42 procentus, tā veicinot mājokļu pieejamību gan mājsaimniecībām ar zemākiem, gan ar vidējiem un augstākiem ienākumiem.<sup>140</sup> Tomēr pēdējās juridiskās un politiskās izmaiņas ir novedušas pie pakāpeniskas šī procenta samazināšanas.

Nīderlandes bezpeļņas organizācijas, **woningcorporaties**, pārvalda gandrīz visus sociālos mājokļus Nīderlandē, turpretī joprojām ir ducis pašvaldību uzņēmumu, kas pārvalda ļoti nelielu dzīvojamo fondu mazās pilsētās. Valsts akciju pārvedums kopā ar sākotnējo un būtisko publisko finansējumu ļāva šiem sociālajiem namīpašniekiem attīstīt ievērojamu aktīvu apjomu, ko viņi vēlāk varēja izmantot kā nodrošinājumu uzņēmējdarbībai finanšu un kapitāla tirgos, lai iegūtu finansējumu ar izdevīgākiem nosacījumiem un sasniegt peļņu, īrējot (īres maksas, kas nav zemas, kompensē spēcīgas īres subsīdijas), pārdodot, nojaucot vai atjaunojot īpašumus. Nīderlandes sociālo mājokļu sistēma ir spilgts piemērs **uzņēmējdarbībai**, kas vairāk orientēta uz sociālo mājokļu modeli, 1970. un 80. gadu Rietumeiropas tendence. Tomēr 20. gadsimta 90. gadu bruto un līdzsvarošanas operācija (*Brutering*), kas radīja lielāku organizatorisko un finansiālo neatkarību, kā arī mazāku sabiedrības kontroli un noteiktu šīs nozares **finansializāciju**, noveda pie sliktas prakses mājokļu un finanšu pārvaldības jomā, pakļaujot vienību un tās struktūru sociālā dzīvojamā fonda pārlietu lielu risku finanšu un kapitāla

tirgos. **Morālais risks** (augsts uzticības līmenis, pamatojoties uz trīskāršo garantiju shēmu: WSW, CFV un valdība) izraisīja šīs pārāk riskantās operācijas, kas nozīmēja miljoniem zaudējumu no vienas no lielākajām *woningcorporaties* - Vestia - atvasinātajiem finanšu instrumentiem. Kopš 2013. gada **saimnieka nodeva** (*verhuurdersheffing*) tika uzlikta saimniekiem (ar vismaz desmit mājām sākumā, 50 mājām no 2018. gada) tika uzlikta saimnieku nodeva, lai kompensētu valsts izdevumus šajā nozarē.<sup>141,142</sup>

Turklāt Nīderlande bija spiesta pārorientēt savu **universālāko sociālo mājokļu modeli mērķtiecīga modeļa virzienā**<sup>143</sup> ES Komisijas spiediena dēļ samazināt sociālo mājokļu saņēmēju loku (Eiropas Komisijas Lēmums 2012/21/ES<sup>144,145</sup>). Lai arī ES nav tiešas kompetences mājokļu jomā, dažos gadījumos, piemēram, Nīderlandē un Zviedrijā, tai ir transversāla ietekme uz jautājumiem, kas saistīti ar konkurenci un iekšējo tirgu (TFEU 3.1.b punkts). Tādēļ pašreizējais *Woningwet* 2015<sup>146</sup> **ietver VTNP definīciju** sociālo mājokļu jomā, kas ir saistīta ar mājokļiem tiem cilvēkiem, kuriem ekonomisku vai citu iemeslu dēļ ir grūtības atrast piemērotu mājokli (pirmais un 47. punkts saistībā ar Eiropas Komisijas Lēmuma 2012/21/ES 11. punktu). Tādēļ, lai gan sociālie mājokļi šajā valstī tradicionāli tika piedāvāti gandrīz visiem iedzīvotājiem, nepiemērojot ierobežojumus, saņēmēju darbības joma ir samazināta līdz mājokļiem, kas tiek piedāvāti mājsaimniecībām, kas nepārsniedz maksimālo ienākumu sliekšni (38 035 eiro gadā 2019. gadā) un īres maksai jābūt zemākai par īres limitu liberalizētiem īres līgumiem (720,42 eiro 2019. gadā)<sup>147</sup>. Tādēļ tas nozīmē, ka 90 procenti pieejamo mājokļu, ko pārvalda *woningcorporaties*, ir jāizīrē mājsaimniecībām ar zemiem ienākumiem. Tas nozīmē lielāku nozares **stigmatizāciju** un **mazāku sociālo sajaukšanos** rajonos.<sup>148</sup>

139 Mājokļu Eiropa (2019). Mājokļu stāvoklis ES 2019. gadā.

140 Haffner, M.E.A. (2019). 'Pathways of Dutch and German social renting,' in Tsenkova, S. (ed), *Housing Partnerships, Cities, Policy and Planning*, Research Series, University of Calgary, Canada, 61-74.

141 Van Der Veer, J., and Schuiling, D. (2013). 'Economic crisis and regime change in Dutch social housing: the case of Amsterdam,' paper at the *Conference RC43 at home with the housing market*, Amsterdam.

142 Hoekstra, J. (2017). 'Reregulation and residualization in Dutch social housing: a critical evaluation of new policies,' *Critical Housing Analysis*, 4(1), 31-39.

143 Ghekière, L. (2008). 'Le développement du logement social dans l'Union européenne,' *Recherches et Prévisions*, 94, 21-34.

144 Elsinga, M.G., and Haffner, M.E.A. (2020). 'How the European Commission affected social rental housing in the Netherlands and Germany,' in Anacker, K.B., Nguyen, M.T., and Varady, D.P. (eds) *The Routledge Handbook of Housing Policy and Planning*, Routledge, New York and London, 220-227.

145 Priemus, H., and Gruis, V. (2011). 'Social housing and illegal state aid: the agreement between European Commission and Dutch Government,' *International Journal of Housing Policy*, 11(1), 89-104.

146 *Wet tot wijziging van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting*, 20 March 2015 (*Staatsblad* 2015, No 146), which amends the *Wet tot herziening van de Woningwet*, 29 August 1991 (*Staatsblad* 1991, No 439).

147 Dati ņemti no [www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woningcorporaties/toewijzen-betaalbare-woningen](http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woningcorporaties/toewijzen-betaalbare-woningen). accessed 12 December 2019).

148 Mājokļu Eiropa (2019). Mājokļu stāvoklis ES 2019. gadā.

## 2. NODAĻA. VALSTU PĒTĪJUMI

### 2.2. NĪDERLANDE

Nīderlande no universāla modeļa ir kļuvusi par **mērķtiecīgas piekļuves modeli sociālajiem saņēmējiem** un ir mazāk pakļauta valsts iestāžu stingrai kontrolei. Arī viņu ekonomiskā neatkarība ir saglabāta, bet **rotējošā fonda funkcija** ir pazudusi. Visbeidzot, *Woningwet* grozījums piespieda juridisko vai administratīvo sociālo mājokļu darbību nodalīt no citām darbībām.

**Tiesības uz mājokli** kā **pamattiesības** regulē Nīderlandes Konstitūcijas 22. panta 2. punktā, kur ir noteikts, ka varas iestādēm ir jānodrošina pietiekama dzīvesvieta. Tomēr šajā pašā rakstā ir apkopotas vēl divas tiesības: tiesības uz sabiedrības veselību un tiesības uz kultūru un atpūtu. **Iekšlietu un Karalistes attiecību ministrija (BZK)** ir atbildīga par finansēm (kopā ar Finanšu ministriju), iekšlietu, būvniecības un infrastruktūras jautājumiem. Tajā pašā laikā, *Autoriteit Woningcorporaties* BZK vārdā pārbauda reģistrēto *woningcorporaties* pārvaldību un darbību, kas pazīstama kā *toegelaten instellingen volkshuisvesting*. Šī kontrole ir stingrāka kopš *Woningwet* 2015. gada grozījuma, un sociālie namīpašnieki ir spiesti svinēt **izpildes līgumus** ar pašvaldībām un īrnieku organizācijām, lai noteiktu nākamo gadu mērķu un rezultātus. Runājot par mājokļu kompetenci, **pašvaldības un provinces** ir atbildīgas arī par jaunu mājokļu būvniecības plānošanu, kā arī citiem mājokļu politikas aspektiem.

Neskatoties uz lielo sociāli īrēto mājokļu procentuālo daļu, Nīderlandē ir 68,9 procenti māju īpašnieku (60,5 procenti ar hipotēku vai aizdevumu)<sup>149</sup> un salīdzinoši neliels neregulēts īres sektors. Pirms *Woningwet* 2015. gada grozīšanas ES komisijas prasības dēļ privātajiem un sociālajiem mājokļiem tika piemērota tāda pati **īres regula**, ko īsteno valsts noteikumi, jo tā balstās uz īres punktu sistēmu, atkarībā no noteiktiem mājokļa parametriem (piemēram, gads būves veids, renovācijas stāvoklis). Ja īrnieks nav apmierināts ar īres maksu vai īres maksas pārskatīšanu

(ņemot par pamatu punktu sistēmu), viņš/viņa var vērsties *Huurcommissie* (īres tiesā), lai izlemtu, vai noteiktās īres maksa ir saskaņā ar nomas punktu sistēmu. Arī tur bija **uz nenoteiktiem īres līgumiem** un ierobežots iemeslu skaits, kas ļauj izlikšanu,<sup>150</sup> kas vienlaikus izraisīja garus gaidīšanas sarakstus sociālo mājokļu nozarē, kā arī neprecizitāti parādību. Tomēr **līgumi uz noteiktu laiku** (divi gadi) ir ieviesti un vispārināti kopš 2016. gada<sup>151</sup>, ar grozījumu Nīderlandes Civilkodeksā (7. grāmata)<sup>152</sup>, bet sociālās nomas nozarē tos var piemērot tikai noteiktos gadījumos, piemēram, mobilitātes iemeslu dēļ pagaidu darba vai studiju dēļ, pagaidu nepieciešamības dēļ māju remonta dēļ, ārkārtas situācijās, līgumos, kas ietver atbalsta pakalpojumus, vai situācijām, kad notiek otrās vai otrās vai otrās pēdējā iespēja īrēt ar *woningcorporaties* (iespējams, iepriekšējās neatbilstības dēļ).<sup>153</sup>

Lai gan mājokļu izmaksu pārslodzes līmenis 2018. gadā bija 9,4, kas ir nedaudz zemāks par vidējo rādītāju ES 27 (9,6)<sup>154</sup>, viena no lielākajām Nīderlandes mājokļu tirgus problēmām mūsdienās ir pietiekama mājokļa piedāvājums,<sup>155</sup> it īpaši mājāsaimniecībām ar vidējiem ienākumiem pilsētu teritorijās. **Neregulētais īres sektors** kļūst arvien nozīmīgāks, jo mājāsaimniecības ar vidējiem ienākumiem "krīt starp diviem izkārtojumiem", jo tās pārsniedz ienākumu griestus, lai iekļūtu sociālo mājokļu nozarē, un nav tiesīgas saņemt hipotēku, un bieži tiek piedāvāta privāta īres māja. (pārāk) dārgi vai pat nav pieejami.<sup>156,157</sup> Šī parādība ir vairāk akcentēta pilsētās, kur sociālās īres likmes ir vēl augstākas (aptuveni 40 procenti Amsterdamā un Roterdamā), bet, atšķirībā no neregulētā sektora, īres mājokļu piedāvājums ir ierobežots.<sup>158</sup> Jaunieši un imigranti pēdējā laikā dodas uz lielajām pilsētām, lai meklētu darba iespējas un darbu augsti izglītotiem cilvēkiem. Tas ietver **urbanizācijas procesu**, un kopš 2005. gada iedzīvotāju skaits četrās lielākajās pilsētās ir proporcionāli pieaudzis straujāk nekā pārējā valstī, un cenas ir

149 Eurostat (2018) dati, kas pieejami vietnē [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing\\_statistics#Tenure\\_status](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_statistics#Tenure_status).

150 Haffner, M.E.A. (2019). 'Pathways of Dutch and German social renting,' in Tsenkova, S. (ed), *Housing Partnerships, Cities, Policy and Planning*, Research Series, University of Calgary, Canada, 61-74.

151 Huisman, C.J. (2016) 'Temporary tenancies in the Netherlands: from pragmatic policy instrument to structural housing market reform', *International Journal of Housing Policy*, 16(3), 409-422.

152 Articles 232 and following. *Burgerlijk Wetboek Boek 7*, 22 November 1991. *Staatsblad* 1991, no 600.

153 *Regeling van de Minister voor Wonen en Rijksdienst van 21 juni 2016, nr 2016-0000342462, houdende wijziging van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 teneinde daarin een aantal technische wijzigingen en een aantal wijzigingen met beperkte beleidsmatige gevolgen aan te brengen*, 21 June 2016. *Staatscourant* 2016, no 34046.

154 Dati no Eurostat (2018), pieejami [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing\\_statistics](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing_statistics).

155 Boelhouwer, P. (2019). 'The housing market in the Netherlands as a driver for social inequalities: proposals for reform,' *International Journal of Housing Policy*, <https://10.1080/19491247.2019.1663056>.

156 Boelhouwer, P. (2019). 'The housing market in the Netherlands as a driver for social inequalities: proposals for reform,' *International Journal of Housing Policy*, <https://10.1080/19491247.2019.1663056>.

157 OECD (2019). *Under pressure: The squeezed middle class*, OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/689afed1-en>.

158 Ollongren (2019). 'The Dutch Housing Agenda', in Rob Nijskens et al (ed.) *Hot Property. The Housing Market in major Cities*, Springer, pp. 155-158.

straujāk atjaunojušās; tas ir **Randstadas aglomerācija**: Amsterdamā, Roterdamā, Hāgā un Utrehtā.<sup>159</sup> Tas nozīmē riskumājsaimniecības ar vidējiem ienākumiem tiek izstumtas no pilsētām. Investori (maza mēroga namīpašnieki un profesionālāki investori) ir redzējuši iespēju ieguldīt privātos (un dārgos) īres vai pirkšanas-pārdošanas darījumos.<sup>160</sup> Investori uzskata, ka pirkšanas un pārdošanas tirgus ir alternatīva zēmai citu ieguldījumu atdevei.<sup>161</sup> Augstas cenas lielākajās pilsētās izraisa strauju mājokļu tirgu apkārtējās pašvaldībās un atpaliekošo mājokļu tirgu sarūkošos reģionos.<sup>162</sup> Tādēļ māsaimniecības ar vidējiem ienākumiem ir vairāk vai mazāk spiestas izvēlēties starp salīdzinoši dārgiem īres mājokļiem pilsētā vai tādu vietu pirkšanu/īrēšanu, kuras cena ir pieņemamāka ārpus pilsētas.

**Nacionālās mājokļu programmas mērķis**<sup>163</sup> ir īstermiņā un ilgtermiņā, kopā ar ieinteresētajām personām, risināt trīs galvenās problēmas mājokļu tirgū: palielināt mājokļu celtniecību, labāk izmantot esošo fondu un nodrošināt mājokļu pieejamību.<sup>164</sup>

Arī ģeogrāfiskie ierobežojumi ierobežo piegādes elastību, jo dažas lielpilsētas Randstadas aglomerācijā atrodas pie krasta vai zaļo joslu tuvumā. Neskatoties uz augsto urbanizācijas pakāpi, daudzdzīvokļu mājās dzīvojošo iedzīvotāju īpatsvars ir salīdzinoši zems.

Neskatoties uz pieejamības problēmām, galvenokārt pilsētās un māsaimniecībās ar vidējiem ienākumiem, tostarp jauniem iedzīvotājiem, Nīderlandes politika ņem vērā **energoefektivitāti, imigrāciju, bēgļu krīzi un sabiedrības novecošanos**.<sup>165</sup> **Tūristifikācija** ir problēma tikai lielajās tūristu pilsētās, galvenokārt Amsterdamā, kur viņiem draud nelegāla īre, arī attiecībā uz sociālajiem mājokļiem (tiek lēsts, ka no 10 līdz 20 procentiem var tikt nelegāli izīrēti).<sup>166</sup>

Visbeidzot, bet ne mazāk svarīgi, pēkšņais **bezpajumniecības** pieaugums šajā vasrī ir uztraucošs: +120,8 procenti no 2009. līdz 2018. gadam, kas ir viens no augstākajiem procentiem ES.<sup>167</sup>

159 Nijskens, R., Lohuis, M., Hilbers, P., Heeringa, W. (eds) (2019). *Hot property. The housing market in major cities*, Springer, eBook.

160 Haffner, M.E.A. (2019). 'Pathways of Dutch and German social renting,' in Tsenkova, S. (ed), *Housing Partnerships, Cities, Policy and Planning*, Research Series, University of Calgary, Canada, 61-74.

161 Nijskens, R., Lohuis, M., Hilbers, P., Heeringa, W. (eds) (2019). *Hot property. The housing market in major cities*, Springer, eBook.

162 Nijskens, R., Lohuis, M., Hilbers, P., Heeringa, W. (eds) (2019). *Hot property. The housing market in major cities*, Springer, eBook.

163 *Nationale woonagenda 2018-2021*. Iegūts: <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/publicaties/2018/05/23/nationale-woonagenda-2018-2021>.

164 Ollongren (2019). 'The Dutch Housing Agenda', in Rob Nijskens et al (ed.) *Hot Property. The Housing Market in major Cities*, Springer, pp. 155-158.

165 IWU and TUD (2020). *Housing policies in the European Union*, Federal Ministry of the Interior, Building and Community (BMI) and Federal Institute for Research on Building, Urban Affairs and Spatial Development (BBSR).

166 Mājokļu Eiropa (2019). *Mājokļu stāvoklis ES 2019. gadā*.

167 Fondation Abbé Pierre and FEANTSA (2020). *Fifth overview of housing exclusion in Europe*.

## 2. NODAĻA. VALSTU PĒTĪJUMI

### 2.2. NĪDERLANDE

#### 2.2.2. PARAUGPRAKSE

PARAUGPRAKSE 1	
<b>Nosaukums:</b> Jauktas kopienas: Parkrand Amsterdamā	
<b>Paraugprakses joma</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Piekļuve mājoklim par pieņemamu cenu</li><li>• Finansējums</li><li>• Maznodrošinātu grupu (vecāka gadagājuma cilvēku, jauniešu, migrantu) integrācija - sociālā kohēzija</li></ul>	
<b>Līmenis</b> Vietējais	<b>Kur</b> Geuzenveld, Amsterdama
<b>Instrumenti</b> Praxis	<b>Instrumenta atsauce</b> <i>Stadgenoot woningcorporaties</i>
<b>Finansiālā informācija</b> Budžets: 28 500 000 EUR (privāti finansēts)	
<b>Ietekme un saņēmēji</b> Gan mājsaimniecības ar zemiem ienākumiem, gan mājsaimniecības ar vidējiem un augstiem ienākumiem.	

### **Apraksts**

Tas sastāv no 174 standarta maziem mājokļiem, kas atrodas trīs L formas ēkās un izvietoti blakus nelielam parkam. Mājokļi apvieno sociāli īrētus un privātus mājokļus. Ir arī koplietošanas iekšējie pagalmi un jumta penthausu sērija. No visiem dzīvokļiem paveras skats uz parku un saulainu orientāciju.

Vairāk informācijas: [www.mrvd.nl/projects/146/parkrand](http://www.mrvd.nl/projects/146/parkrand).

### **Rezultāti (ieskaitot plusus un mīnus)**

#### **Plusi**

- Jaukts projekts, jaukta kopiena, stigmatizācijas trūkums šajā apgabalā;
- Sociālie mājokļi dārgajā Amsterdamā.

#### **Mīnusi**

- Nepieciešamība pēc pakalpojumiem, lai nodrošinātu dzīvojamību apkārtnē.

### **Politisko lēmumu pieņēmēju oficiālās deklarācijas (ja tādas ir)**

#### **Panākumu pamats**

1. Dažādu ienākumu līmeņa mājtsaimniecību sajaukums. Maisījums apkārtnē un nav stigmatizētas ēkas un teritorijas.
2. Zaļa un mierīga telpa Amsterdamas pilsētā.

#### **Radušies šķēršļi**

1. Grūti izīrēt privātos īres dzīvokļus.

## 2. NODAĻA. VALSTU PĒTĪJUMI

### 2.2. NĪDERLANDE

PARAUGPRAKSE 2	
<b>Nosaukums:</b> Starpposma pilnvaras: <i>Koopgarant</i> un <i>Te Woon</i> (Klientu izvēles programma)	
<b>Paraugprakses joma</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Piekļuve pieejamiem mājokļiem</li><li>• Sociālais mājoklis</li><li>• Finansējums</li></ul>	
<b>Līmenis</b> Nacionāls	<b>Kur</b> Mājokļu korporācijas ( <i>woningcorporaties</i> ) Nīderlandē, kopš 2011. gada arī nekustamā īpašuma attīstītāji.
<b>Instruments</b> Praxis	<b>Instrumenta atsauce</b> <i>Koopgarant</i> līgumu
<b>Finansiālā informācija</b> Privāts finansējums, atkarībā no katras vietas, būvniecības utt.	
<b>Ietekme un saņēmēji</b> Pirmo reizi pircēji un/vai majsaimniecības ar zemiem un vidējiem ienākumiem, kas vēlas piekļūt māju īpašniekiem. To var piedāvāt arī sēdošiem īrniekiem. Aptuveni 120 lielākās sabiedrības pārdod <i>Koopgarant</i> (apmēram piektā daļa no visām asociācijām). <sup>168</sup> <i>Koopgarant</i> ir lielākais un pirmais starpposma amats Nīderlandē.	
<b>Apraksts</b> Nīderlandē visizplatītākā <i>woningcorporaties</i> starpposma īpašumtiesības ir tā sauktais <i>Koopgarant</i> , kas izveidots 2004. gadā. Attīstošās asociācijas pārliecinājās, ka par <i>Koopgarant</i> izpildi ir atbildīgs fonds ( <i>Stichting Koopgarant</i> , tagad <i>Stichting OpMaat</i> ), lai sasniegtu savu sociālo mērķi, un ka produkts būtu pieejams citām <i>woningcorporatie</i> , iegūstot licenci un samaksājot gada maksu. Ar šo skaitli sociālais namīpašnieks piedāvā cenas samazinājumu tirgus vērtībai (aptuveni 25%), apmaiņā pret rezervējot tiesības atpirkt, kad īpašnieks vēlas to pārdot (atpirkšanas garantija). Faktiski sociālajam īpašniekam ir pienākums trīs mēnešu laikā atpirkt mājokli. <sup>169</sup> Veicot atpirkšanu, <i>woningcorporatie</i> daļa vērtības izmaiņas ar īpašnieku-iemītnieku pēc likumīgi noteiktas formulas. Šo tiesību aktu ar nosaukumu "Patiesās vērtības nosacītā tirdzniecība" Finanšu ministrija ieviesa 2002. gadā. Tāpat <i>woningcorporatie</i> varētu saglabāt zemes īpašumtiesības ( <i>erfpacht</i> ), kas ļauj piedāvāt pieejamāku pārdošanas cenu. Kopš 2011. gada <i>Koopgarant</i> shēma ir atvērta arī nekustamā īpašuma attīstītājiem, padarot viņus pievilcīgākus būvēt saskaņā ar šo shēmu. Šī ir viena no pilnvarām, kas piedāvāta programmā "The Clients Choice", kuru 2000. gadā uzsāka <i>woningcorporatie</i> <i>Woonbron</i> (un pēc tam sekoja citas struktūras), un to sauc par " <i>Te Woon</i> ". Šī programma ļauj saņēmējam izvēlēties piekļuves veidu mājoklim, un iespēju klāsts ietver sociālo īri, starpposma īpašumtiesības, piemēram, iepriekš minēto, un pat māju īpašumtiesības. Vairāk informācijas: <a href="http://www.rvo.nl/initiatieven/financieringsvoorbeelden/koopgarant">www.rvo.nl/initiatieven/financieringsvoorbeelden/koopgarant</a> .	

168 Oxley, M. (2009). Financing affordable social housing in Europe, UN-Habitat, Nairobi.

169 Elsinga, M., Hoekstra, J., and Dol, K. (2015). 'Financial implications of affordable home ownership products: four Dutch products in international perspective,' *Journal of Housing and the Built Environment*, 30, 237-255.

## Rezultāti (ieskaitot plusus un mīnus)

### Plusi

- Pieejams veids, kā piekļūt mājas īpašumam;
- Ieņēmumi, ko gūst no pārdošanas, ir finansēšanas avots jaunu sociālo mājokļu attīstībai vai vecāku mājokļu atjaunošanai;
- Atšķirības starp sociālo tīri un privāto tirgu aizpildīšana: pilnvaru nepārtrauktība;
- Sociāli tīrētā dzīvojamā fonda rotācijas avots;
- Atpirkšanas shēma (terugkoopregeling): ātra pārdošana, kad pircējs pārvietojas, un garantija īpašuma atgūšanai par *woningcorporaties*;
- Gan mājas īpašniekam, gan *woningcorporatie* ir kopīgs ne tikai vērtības pieaugums, bet arī vērtības samazinājums (labs vai slikts, atkarībā no tā, kas tiek dalīts un kas to maksā);
- Jauktas norises, kas ļauj veidot jaukākus rajonus.

### Mīnusi

- Gan mājas īpašniekam, gan *woningcorporatie* ir kopīgs ne tikai vērtības pieaugums, bet arī vērtības samazinājums (labs vai slikts, atkarībā no tā, kas tiek dalīts un kas to maksā).

## Politisko lēmumu pieņēmēju oficiālās deklarācijas (ja tādas ir)

### Panākumu pamats

1. Mājas īpašumtiesības ir vēlamākais veids, kā piekļūt mājoklim.
2. Finansējuma avots, ja publiskā finansējuma ir maz. Dažādojot portfeļa darbības, kā arī ienākumu avotus. Likviditātes avots.
3. Risinājums privātiem izstrādātājiem, kuri ekonomiskās krīzes dēļ nevar pārdot savus īpašumus par tirgus cenu.

### Radušies šķēršļi

1. Pēc 2015. gada Mājokļu likuma (*Woningwet*) grozīšanas, īpašnieku mājokļu pārdošana vairs nav *woningcorporatie* darbība.
2. HA būtu jāparedz finanšu uzkrājumi iespējamiem zaudējumiem, kas radušies *Koopgarant*.

## 2. NODAĻA. VALSTU PĒTĪJUMI

### 2.2. NĪDERLANDE

PARAUGPRAKSE 3	
<b>Nosaukums:</b> Nomas punktu sistēma + <i>Huurcommissie</i> (nomas komiteja).	
<b>Paraugprakses joma</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Piekļuve pieejamiem mājokļiem</li><li>• Cits: patērētāju tiesības</li></ul>	
<b>Līmenis</b> Nacionāls	<b>Kur</b> Nomas sektors Nīderlandē
<b>Instruments</b> Likums	<b>Instrumenta atsauce</b> <i>Burgerlijk Wetboek Boek 7</i> <i>Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte</i> , 2002. gada 21. novembris
<b>Finansiālā informācija</b> Piešķirtais <i>Huurcommissie</i> valsts budžets.	
<b>Ietekme un saņēmēji</b> <b>Saņēmēji</b> Visi īrnieki Nīderlandē, it īpaši tie, kuru īre ir saskaņā ar īres punktu sistēmu (regulētā īre). <b>Ietekme</b> Nīderlandē 92% no īrētā dzīvojamā fonda ievēro regulētu īres maksu, savukārt <i>woningcorporatie</i> vidū šis skaitlis sasniedz 96%. <sup>170</sup> <i>Huurcommissie</i> : 2019. gadā no īrniekiem un namīpašniekiem tā saņēma 9991 pieprasījumu, lielākā daļa no tiem bija saistīti ar īres maksas samazināšanu defektu dēļ (2 676), pakalpojumu maksu nokārtošanu (2164) un iebildumiem pret īres maksas paaugstināšanu kopumā (1189). Vairāk nekā 90% namīpašnieku nobalsoja par savu priekšlikumu par ikgadēju īres maksas paaugstināšanu, savukārt gandrīz 80% īrnieku tika atbalstīti procedūrā, kas saistīta ar pakalpojumu maksu norēķiniem, un vairāk nekā 70% - procedūrā, kas saistīta ar īres maksas novērtēšanu. sākotnējā īre. Vairāk informācijas: <a href="http://www.huurcommissie.nl/nieuws/bericht/hoge-productie-en-instroom-bij-de-huurcommissie-in-2019">www.huurcommissie.nl/nieuws/bericht/hoge-productie-en-instroom-bij-de-huurcommissie-in-2019</a> .	

170 Häffner, M., Van der Veen, M., and Bounjouh, H. (2014). National report for the Netherlands, TENLAW project: tenancy law and housing policy in multi-level Europe.



## Apraksts

Nīderlandē īres maksu nosaka attiecībā pret mājoklim piešķirtajiem punktiem, kas pamatojas uz šī mājokļa īpašībām. Galvenās iezīmes, kas ņemtas vērā, piešķirot punktus, ir dzīvojamā platība (galveno telpu - guļamistabu, virtuves, vannas istabu - atšķirība no citām sekundārajām telpām), apkures esamība, enerģijas līmenis, vannas istabu tips, virtuves kvalitāte, telpas cilvēkiem ar kustību traucējumiem, ārtelpas un konstrukcijas veids (gads, atjaunošanas darbi). Kad mājoklis saņem vairāk nekā 142 punktus, tas kļūst par daļu no liberalizētās mājokļu sfēras (neregulēta īre).

Tādēļ punktus, uz kuriem attiecas regulējams mājoklis, šiem punktiem atbilstošo īres maksu un īres maksas izmaiņām katru gadu nosaka valdība. Līdz 2020. gadam 142 punkti,

Vairāk informācijas: [www.huurcommissie.nl/onderwerpen/huurprijs-en-punten/huurprijscheck-en-puntentelling](http://www.huurcommissie.nl/onderwerpen/huurprijs-en-punten/huurprijscheck-en-puntentelling).

Kopš 2011. gada sociālos mājokļus nevar piedāvāt virs maksimālās summas, kas noteikta par regulētu īri.

Ja īrnieks nav apmierināts ar cenu vai īres pārskatiem kopumā vai ja viņi uzskata, ka mājokļa saglabāšanas stāvokļa dēļ viņam/viņai jāmaksā zemāka īres maksa (par atskaites punktu ņemot punktu sistēmu, kas attiecas uz cenu par mājokļa kvalitāti), viņam/viņai ir tiesības doties uz Huurcommissie, lai pārliecinātos, vai noteiktās īres maksa atbilst īres punktu sistēmai.

Huurcommissie ir neatkarīga un objektīva valsts pārvaldes iestāde. Tās locekļos, kurus ieceļ kompetentais ministrs, ir gan īrnieku, gan namīpašnieku pārstāvji. Šī komisija atrisina strīdus, kas saistīti ar īres, mājokļa uzturēšanas (un darbu) un citu pakalpojumu izdevumu noteikšanu un atjaunināšanu. Tomēr tas nevar atrisināt strīdus par antisociālu rīcību (ASB) vai nomas substīdijām. Šīs komisijas lēmumu var iesniegt Tiesā.

## Rezultāti (ieskaitot plusus un mīnus)

### Plusi

- Regulētās īres novērš spekulācijas ar īri;
- Īrnieks vidējā termiņā var prognozēt īres maksu;
- Īrnieku aizsardzība pret "negodīgu" īri ad hoc komitejā, kas ļauj veikt ātras procedūras;
- Gan īrnieku, gan namīpašnieku intereses pārstāv Huurcommissie.

### Mīnusi

- Īres joprojām ir augstas (īres maksām ir liela nozīme, lai īres cenas būtu pieņemamas).

## Politisko lēmumu pieņēmēju oficiālās deklarācijas (ja tādas ir)

### Panākumu pamats

1. Ātri un efektīvi sūdzību izskatīšanas procesi (gan īpašniekiem, gan īrniekiem).
2. Nomas tabulas tiek atjauninātas katru gadu.

### Radušies šķēršļi

## 2. NODAĻA. VALSTU PĒTĪJUMI

### 2.2. NĪDERLANDE

PARAUGPRAKSE 4	
<b>Nosaukums:</b> <i>Startblok Riekerhaven</i> , Amsterdamā	
<b>Paraugprakses joma</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Piekļuve pieejamiem/sociāliem mājokļiem</li><li>• Maznodrošinātu grupu (vecāka gadagājuma cilvēku, jauniešu, migrantu) integrācija - sociālā kohēzija</li></ul>	
<b>Līmenis</b> Vietējais	<b>Kur</b> Amsterdamā
<b>Instruments</b> Praxis	<b>Instrumenta atsauce</b> Sadarbība starp Amsterdamas pašvaldību, mājokļu sabiedrību <i>De Key</i> un organizāciju <i>Socius Wonen</i> .
<b>Finansiālā informācija</b> <p>Aptuveni 14 000 eiro par mājām, mājokļu pārvietošanai un atjaunošanai (jo mājokļi jau pastāvēja, bet tie atradās citā pilsētas daļā)</p> <p>Aptuveni 310 000 eiro ieguldījumiem ārā zonā, komandas birojā un kluba namā.</p> <p>50 eiro mēnesī kā maksājums koridora apsaimniekotājiem (mēneša atlaide viņu īrei)</p> <p>Īrnieki maksā € 1 mēnesī nodibinājumam <i>Startblok Actief!</i>, kas atbild par aktivitāšu un pasākumu organizēšanu iedzīvotājiem.</p>	
<b>Ietekme un saņēmēji</b> <b>Saņēmēji</b> Jauni bēgļa statusa turētāji un nīderlandiešu jaunatne (vecumā no 18 līdz 28 gadiem) <b>Ietekme</b> Jaunpienācējiem ir vieglāk integrēties pilsētā, kultūrā un valodā (TU Delft pētījums). Šis projekts piedāvā 565 mājokļus, kas sastāv no 463 studijām un 102 istabām vairāku cilvēku dzīvokļos. Turklāt piekļuve <i>Startblok Riekerhaven</i> neapņur sociālo māju gaidīšanas laiku.	
<b>Apraksts</b> Šis projekts sākas 2016. gada jūlijā Amsterdamas pašvaldības, mājokļu korporācijas <i>De Key</i> un organizācijas <i>Socius Wonen</i> sadarbības rezultātā. Tā piedāvā 565 mājokļus, kas sastāv no 463 studijām (ar nelielu virtuvi, vannas istabu un tualeti) un 102 istabām vairāku cilvēku dzīvokļos. Katrā stāvā ir koplietošanas dzīvojamā platība sabiedriskām aktivitātēm, un ārpusē ir divas lielas teritorijas. Šī projekta ieguvēji ir gan nīderlandiešu jaunatne, gan jaunie bēgļa statusa turētāji, saglabājot pārstāvniecību 50:50.	

Šī projekta mērķis ir ne tikai nodrošināt pieejamu telpu dzīvošanai galvaspilsētā, bet arī veicināt jaunākās paaudzes ātrāku integrāciju un veicināt pašattīstību.

Īrnieki palīdz pārvaldīt savu dzīves vidi (pašpārvalde), kas ir sadalīta divās nozarēs: sociālā vadība (kopiena un sociālā kohēzija, apdzīvojama vide) un vispārējā vadība (ikdienas lietas, piemēram, jaunie īrnieki, sociālie mediji, e-pasts un uzturēšana, iniciatīvu, aktivitāšu un pasākumu koordinēšana). Ir pašpārvaldnieki, priekšnama vadītāji, kuri ir atbildīgi par to, lai viņu sadaļa būtu sociāla, droša un tīra. Ir arī tulkotāņu komanda un reljefa komanda. Turklāt fonds Startblok Actief! atbild par aktivitāšu un pasākumu organizēšanu iedzīvotājiem.

Lai šis projekts būtu veiksmīgs, tā vadītāji uztur ciešu kontaktu ar pašvaldību, bēgļu padomi, vietējo policiju, vietējiem ārstiem un psihologiem, lai nodrošinātu pietiekamu atbalstu šiem jaunajiem bēgļu statusa īpašniekiem.

Visbeidzot, *De Key* īsteno līdzīgus projektus jaunos apstākļos (piemēram, *Startblok Elzenhagen*).

Plašāka informācija šeit: <https://startblokkriekerhaven.nl/en/>.

### Rezultāti (ieskaitot plusus un mīnus)

#### Plusi

- Veicināt integrāciju un sociālo kohēziju jaunpienācējiem;
- Jaunākās paaudzes piekļuve pieejamiem mājokļiem galvaspilsētā;
- Piekļuve Startblok Riekerhaven nepaildzina sociālo mājokļu gaidīšanas laiku;
- Īrnieku pilnvarošana un iesaistīšanās sabiedrībā.

#### Mīnusi

- Nepieciešamība pēc spēcīgas sadarbības starp valsts un privātiem aģentiem; pretējā gadījumā pastāv apgabala stigmatizācijas un ASB pastāvēšanas risks.

### Politisko lēmumu pieņēmēju oficiālās deklarācijas (ja tādas ir)

"Mēs ceram stimulēt un atvieglot jauno bēgļu integrāciju ar šo jaukto izmitināšanas veidu," Amsterdamas pašvaldības pārstāvis Alderman Ivens (<https://startblokkriekerhaven.nl/en/about-us/partners/>).

#### Panākumu pamats

1. Bēgļu krīze nevis samazinās, bet palielinās. Nīderlandē ir ļoti augsts patvēruma pieprasījums.
2. Projekta veidošana, izmantojot dažādu aģentu un pakalpojumu tīklu, kas aptver šo jauno jaunpienācēju dažādās (un dažkārt arī sarežģītās) problēmas.
3. Arī risinājums nīderlandiešu jaunatnei, kuriem ir grūti piekļūt privāto mājokļu tirgum un kuri dažkārt neatbilst prasībām, lai piekļūtu sociālajiem mājokļiem. Šī problēma ir vēl nopietnāka Amsterdamā.

#### Radušies šķēršļi

1. Valodas un kultūras šķēršļi.
2. Garīgās veselības problēmas traumatiskas pieredzes dēļ.
3. Ja rodas problēmas un lietas nedarbojas tā, kā vajadzētu, ir grūti atgriezties pareizajā vietā.
4. Dažreiz jaunpienācēji nevēlas dzīvot šajās vienībās, bet viņiem nav citas iespējas.

## 2. NODAĻA. VALSTU PĒTĪJUMI

### 2.2. NĪDERLANDE

PARAUGPRAKSE 5	
<b>Nosaukums:</b> <i>WoningNet</i> (tīmekļa portāls)	
<b>Paraugprakses joma</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Piekļuve pieejamiem/sociāliem mājokļiem</li><li>• Citi: pārvietošanās brīvība</li></ul>	
<b>Līmenis</b> Valsts un reģionālā	<b>Kur</b> Almere, Amsterdamā, Groningena, Utrehta un tā tālāk
<b>Instruments</b> Praxis	<b>Instrumenta atsauce</b> Sabiedrība ar ierobežotu atbildību WoningNet
<b>Finansiālā informācija</b> <a href="https://woningnet.info/over-woningnet/corpdata/">https://woningnet.info/over-woningnet/corpdata/</a>	
<b>Ietekme un saņēmēji</b> Mājsaimniecības, kas meklē sociālos mājokļus dažādos Nīderlandes reģionos un kurām ir tiesības uz to (ienākumu griesti).	
<b>Apraksts</b> <p><i>WoningNet</i> ir tīmekļa portāls un sabiedrība ar ierobežotu atbildību, kuras partneri ir vieni un tie paši uzņēmumi, kas portālā piedāvā sociālos mājokļus. Šī organizācija darbojas vairākos valsts reģionos (Almere, Amsterdamā, Groningena, Utrehta uc). tādēļ šī sistēma ļauj <i>woningcorporatie</i> darboties un piedāvāt mājokļus virs pašvaldību līmeņi. Izmantojot šo sistēmu, sociālā mājokļa pretendenti tiek reģistrēti reģionā (vai reģionos), kur viņi vēlas meklēt mājokli, un pēc tam var reģistrēties mājokļu piedāvājumiem, kas atbilst viņu cerībām. Uzņēmums <i>WoningNet</i>, kas atbild par mājokļu piešķiršanas sistēmas pārvaldīšanu (paziņojumi, pretendentu kontrole, atbildes uz piedāvājumiem un kandidātu atlase). Ir reģistrācijas maksa (€ 50 Amsterdamā un € 20 lielākajā daļā citu reģionu), kā arī gada atjaunošanas maksa EUR 8.</p> <p>Var redzēt 14 dažādos reģionus <a href="http://www.woningnet.nl">www.woningnet.nl</a>.</p> <p>Viņiem ir arī divas citas filiāles studentu izmitināšanai (<a href="http://www.studentenwoningweb.nl">www.studentenwoningweb.nl</a>) un privātā sektora naktsmītnes (<a href="http://www.rooftrack.nl">www.rooftrack.nl</a>).</p>	

## Rezultāti (ieskaitot plusus un mīnus)

### Plusi

- Iespēja ērti un no mājām meklēt sociālos mājokļus dažādos Nīderlandes reģionos;
- Kustības brīvība (piemēram, darba vai personisku iemeslu dēļ).

### Mīnusi

- Gari gaidīšanas saraksti (piemēram, Amsterdamā var paiet desmit gadi);
- Reģistrācijas un ikgadējās atjaunošanas izmaksas;
- Prasība par piekļuvi internetam.

## Politisko lēmumu pieņēmēju oficiālās deklarācijas (ja tādas ir)

### Panākumu pamats

1. Vieglis, lēts un ērts veids, kā meklēt sociālos mājokļus Nīderlandē, neaprobežojoties tikai ar noteiktu reģionu. Aktivitātes tiešsaistē ir svarīgākas kopš koronavīrusa globālās veselības krīzes.
2. Sadarbība starp dažādiem mājokļu nodrošinātājiem.

### Radušies šķēršļi

1. Gari gaidīšanas saraksti dažiem reģioniem, īpaši Amsterdamā.

## 2. NODAĻA. VALSTU PĒTĪJUMI

### 2.2. NĪDERLANDE

PARAUGPRAKSE 6	
<b>Nosaukums:</b> <i>Energiesprong</i> projekts	
<b>Paraugprakses joma</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Klimats, vide un resursu efektivitāte</li></ul>	
<b>Līmenis</b> Nacionāls	<b>Kur</b> Nīderlande Pašlaik <i>Energiesprong</i> komandas darbojas Nīderlandē, Francijā, AK, Vācijā un Itālijas ziemeļos.
<b>Instruments</b> Praxis	<b>Instrumenta atsauce</b> <i>Energiesprong</i> programmu
<b>Finansiālā informācija</b> <p>Tas aizsākās Nīderlandē kā valdības finansēta inovācijas programma. Tādēļ kopumā <i>Energiesprong NL/ Stroomversnelling</i> ir saņēmis atbalstu no:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Stroomversnelling</i> dalībnieki;</li><li>• Iekšlietu un Karalistes attiecību ministrija;</li><li>• Inovāciju programma Horizon2020/Transition Zero;</li><li>• Interreg Ziemeļrietumu Eiropa/E = 0.</li></ul> <p>Par darbiem un atjaunošanu galvenokārt maksā iedzīvotāji (nākotnes enerģijas izmaksu ietaupījums, kā arī nākamo 30 gadu plānotās uzturēšanas un remonta budžets).</p>	
<b>Ietekme un saņēmēji</b> <b>Saņēmēji</b> Visas mājsaimniecības. <b>Ietekme</b> Līdz šim ir veikti 1300 neto nulles enerģijas (NZE) atjaunošanas darbi, un tiek būvētas vēl 500 neto nulles mājas. 2013. gadā <i>Energiesprong</i> starpniecību starp Nīderlandes celtniecības darbuzņēmējiem un būvniecības aģentūrām <i>Stroomversnelling</i> veica 111 000 māju atjaunošanai, lai kļūtu par NZE ( <a href="https://energiesprong.org/country/the-netherlands/">https://energiesprong.org/country/the-netherlands/</a> ).	

## Apraksts

*Energiesprong* ir novatoriska programma, kas modernizē mājokli, lai kļūtu par NZE, ti, ģenerē kopējo enerģijas daudzumu, kas nepieciešams tā apkurei, karstā ūdens un elektrisko ierīču ražošanai, kā arī nodrošina izcilu komfortu telpās. To var panākt, izmantojot jaunas tehnoloģijas, piemēram, saliekamās fasādes, izolētus jumtus ar saules paneļiem, viedo apkuri, kā arī ventilācijas un dzesēšanas iekārtas.

Ideja ir tāda, ka šos darbus apmaksā nākotnes enerģijas izmaksu ietaupījums, kā arī nākamo 30 gadu plānotās apkopes un remonta budžets; tādēļ mājsaimniecībai tas nerada papildu izmaksas (ilgtermiņā). Sociālo tīres māju tīrnieki maksā HA energopakalpojumu plānu, kas ir līdzvērtīgs viņu iepriekšējam enerģijas piegādātāja rēķinam.

Šo novatorisko programmu vispirms finansēja Nīderlandes valdība, lai panāktu uzlabotu energoefektīvu standartu Nīderlandes tirgū. Neskatoties uz to, pašlaik *Energiesprong* komandas darbojas Nīderlandē, Francijā, AK, Vācijā un Itālijas ziemeļos. Šī pati ideja iedvesmoja iniciatīvas arī Ņujorkas štatā un Kalifornijā, Amerikas Savienotajās Valstīs.

Skatiet paskaidrojošo videoklipu vietnē <https://energiesprong.org/about/>.

## Rezultāti (ieskaitot plusus un mīnus)

### Plusi

- Tīrnieku izmaksu ietaupīšana ilgtermiņā;
- Klimats, vide un resursu efektivitāte;
- CO<sub>2</sub> samazināšana;
- Saņemtie atbalvojumi: <https://energiesprong.org/category/awards/>.

### Mīnusi

- Tīrniekiem par to jāmaksā jau iepriekš (nevis kā rēķini, kas tiek periodiski apmaksāti);
- Labas kvalitātes sasniegšana ar zemām izmaksām joprojām ir izaicinājums;
- Atjauninot tīres, tas var būt saistīts ar tīres maksas paaugstināšanu atbilstoši nomas punktu sistēmai.

## Politisko lēmumu pieņēmēju oficiālās deklarācijas (ja tādas ir)

“Mani patiesi iedvesmo *Energiesprong* loma, veicinot globālo zaļo ēku kustību. Mēs uzskatām, ka *Energiesprong* modelis risina tik daudzus iepriekšējos izaicinājumus, kas ir bloķējuši plašu modernizāciju, un mēs ticam, ka tādi novatoriski modeļi kā šis varētu mums palīdzēt sasniegt mūsu mērķus līdz 2050. gadam samazināt ēku krājumus. Es vēlētos apsveikt *Energiesprong* ar šo sasniegumu, un es novēlu viņiem visus panākumus nākotnē, turpinot kopīgo ceļojumu, lai ikvienam piegādātu zaļas ēkas ikvienam, visur, ”Tai LT Siangs, Pasaules Zaļās ēkas padomes priekšsēdētājs (<https://energiesprong.org/energiesprong-wins-2018-world-green-building-council-award/>).

## Panākumu pamats

1. Klimats, vide un resursu efektivitāte. Energoefektīvi pasākumi.
2. Ātri atjaunošanas darbi (apmēram desmit dienas)
3. Tas ietaupa turpmākās enerģijas izmaksas, kā arī uzturēšanas un remonta izmaksas.
4. Atslēga visām valstīm, lai sasniegtu ES CO<sub>2</sub> mērķi.

## Radušies šķēršļi

1. Ierobežota jumta virsma uz daudzdzīvokļu mājām, kas nozīmē, ka ir ierobežota vieta, lai ievietotu pietiekami daudz saules paneļu, lai visus dzīvokļus apgādātu ar pietiekami daudz elektroenerģijas apkurei, karstā ūdens un sadzīves tehnikas nodrošināšanai.
2. Daudzas daudzdzīvokļu ēkas ir privātīpašums, tādēļ ir jāatrod finansiāls risinājums privātmāju īpašniekiem, lai finansētu NZE atjaunošanu šīm ēkām.
3. Labas kvalitātes sasniegšana, bet izmaksu samazināšana.

## 2. NODAĻA. VALSTU PĒTĪJUMI

### 2.2. NĪDERLANDE

#### 2.2.3. GŪTĀS MĀCĪBAS

**1. Trīskāršo garantiju sistēma: WSW, Autoriteit Woningcorporaties (agrāk CFV) un valdība: valsts kontroles trūkums pret pārāk stingru kontroli (jaunā Woningwet 2015)** (valsts līmenī). Nīderlandē *woningcorporatie* ir finansiāli neatkarīgas kopš 1990. gadu vidus, kas nozīmē, ka tās nesaņem valsts atbalstu jauniem sociālo mājokļu projektiem. Tā kā šī tiešā atbalsta nav, visām šīm vienībām ir piekļuve trīskāršo garantiju sistēmai, kas sastāv no WSW, *Autoriteit Woningcorporaties* (agrāk CFV), centrālās valdības un vietējām varas iestādēm. Šī sistēma dod viņiem piekļuvi aizdevumiem finanšu tirgū par ļoti zemām procentu likmēm, kas pilnībā jāizmanto sociālajiem projektiem, un galīgais centrālo un vietējo valdību atbalsts palielina investoru uzticību šai nozarei. Tomēr šī garantiju sistēma kopā ar bijušo stingras valsts kontroles trūkumu (grozīta ar *Woningwet 2015*) izraisīja dažu subjektu pārmērīgu atslābināšanos, kas pārāk ļaunajoties uz šīs drošās sistēmas spēju absorbēt riskus, tika radīta slikta prakse. Tādēļ, zinot, ka *woningcorporatie* uzņemto risku uzņemsies vai nu citas valdības struktūras, vai pat arī valdība (tādēļ, pārkāpjot principu *ubi emolumentum, ibi onus*), kas nevar ļaut sistēmai izgāzties, var mudināt vadītājus no šīm struktūrām atstāt sliktu finanšu praksi. Citiem vārdiem sakot, šī sistēma veicina pārmērīgu pārliecību par riskantu ieguldījumu veikšanu, jo, ja kaut kas noiet greizi, šī vienība ne tikai reaģēs, bet arī „mazinās triecienu”. Skatiet, piemēram, *Vestia* gadījumu 2012. gadā un tās ieguldījumus atvasinātajos finanšu instrumentos, kas galu galā radīja zaudējumus 3,5 miljardu eiro apmērā. **Stiprās puses:** a) trīskāršo garantiju sistēma ļauj *woningcorporatie* piekļūt aizdevumiem finanšu tirgū par ļoti zemām procentu likmēm, kas arī nozīmē, ka tie nav atkarīgi no (neeksistējoša) publiskā finansējuma jauniem sociālo mājokļu projektiem. Tātad viņi ir ekonomiski neatkarīgi. b) WSW un *Autoriteit Woningcorporaties* pārtrauga *woningcorporaties* pārvaldību, darbību un finanšu pārvaldības stāvokli. **Vājās puses:** a) morālie draudi un slikta finanšu un kapitāla tirgus prakse; b) pārāk liela finansializācija (skat. AK 3. mācību stundu); c) *woningcorporatie* pat varētu zaudēt savu sociālo mājokļu fondu. Šī pasākuma atkārtamība ir sarežģīta tajās valstīs, kurās trūkst saskaņotu un īpašu regulējumu sociālo mājokļu nodrošinātājiem, kas ietver

reģistrācijas procedūru un regulatīvo iestādi. Izmaiņas, kuras būtu jāveic, lai tas darbotos: lai gan kopš 2015. gada pastāv stingra finanšu kontrole, vajadzētu būt līdzsvaram starp valsts kontroli un noteiktu rīcības brīvību mājokļu nodrošinātājam.

**2. Sarežģīti un gari gaidīšanas saraksti nenoteiktas sociālās īres dēļ** (valsts līmenī; ilgi gaidīšanas saraksti, it īpaši Randstadas aglomerācijā: Amsterdamā, Roterdamā, Hāgā un Utrehtā). Neskatoties uz to, ka sociāli īrētie mājokļi Nīderlandē ir pārgājuši uz mērķtiecīgāku modeli (saņēmējiem ir pienākums nepārsniegt maksimālo ienākumu līmeni), ienākumu prasība netiek pārbaudīta vēlreiz, kad īrnieks ir piekritis īres līgumam. Tā kā daudzas no Nīderlandes sociālajām īrēm ir beztermiņa, tas nozīmē, ka mājāsaimniecības, kas vairs neatbilst prasībām, lai pretendētu uz sociālo mājokli (piemēram, tādēļ, ka viņu ienākumu līmenis gadu gaitā ir pieaudzis vai tādēļ, ka ģimenes vienība ir samazināta) turpina baudīt zemās cenas, ko piedāvā uzņēmumi (parādība, ko sauc par šķītbumu), jo tas, ka īrnieks palielina savus ienākumus, nav pamats līguma izbeigšanai. Tas, no vienas puses, nozīmē īrnieka drošību, bet, no otras puses, rotācijas trūkums sociālajā mājokļu fondā un garie jauno mājokļu pretendentu gaidīšanas saraksti, kas ir aktuālāk pilsētās, piemēram, Amsterdamā, gaidīšanas saraksti, kas pārsniedz desmit gadus. Attiecībā uz to visu 2013. gadā tika ieviesta sistēma, lai atjauninātu īres maksu atbilstoši mājāsaimniecību ienākumiem, kas nozīmē, ka mājāsaimniecības ar augstāku ienākumu līmeni maksās augstāku īres maksu nekā tās, kurām ir zemāks ienākumu līmenis. **Stiprās puses:** uz nenoteiktiem īres līgumiem tiek panākta īrnieku stabilitāte un drošība, kā arī tie palīdz radīt jauktas kopienas un izvairīties no stigmatizācijas. **Vājās puses:** nav sociāli īrētu mājokļu apgrozījuma (rotācijas), kas rada garus gaidīšanas sarakstus, jo īpaši vispieprasītākajos pilsētu rajonos. tādēļ gaidīšanas sarakstos varētu būt cilvēki ar steidzamu mājokļu nepieciešamību, savukārt vidēja/augsta ienākumu līmeņa mājāsaimniecības paliek viņu sociālajos mājokļos. **Reproducējamības** ziņā nenoteiktas īres līgumi nav ieteicami valstīs ar ierobežotu sociālo dzīvojamo fondu. **Izmaiņas, kuras būtu jāveic, lai**



**tas darbotos:** a) atjaunināt īres sistēmu, kas jau pastāv kopš 2013. gada un kurai jāpapildina ar vairāk starpposma īpašumtiesību attīstību un vairāk privātu īres mājokļu (skat. 3. mācību stundu); un b) periodiskas sociālo īrnieku ienākumu līmeņa pārbaudes un īres tiesību aktu grozīšana, lai zināms ienākumu pieaugums (un maksimālo ienākumu pārsniegšana par atbilstību sociālajam īrniekam) varētu būt pamats līguma izbeigšanai.

**3. “Izspiestās” mājāsaimniecības ar vidējiem ienākumiem** (valsts līmenī; īpaši Randstadas aglomerācijā: Amsterdamā, Roterdamā, Hāga un Utrehta). Lai gan sociālie mājokļi Nīderlandē (šobrīd aptuveni 30 procenti) vēsturiski tiek piešķirti bez daudziem ierobežojumiem, ES Komisijas spiediena dēļ samazināt mājokļu jomu tas ir spiests pārorientēt savu universālāko sociālo mājokļu modeli mērķtiecīga modeļa virzienā. sociālo mājokļu saņēmēji (Eiropas Komisijas Lēmums 2012/21/ES). Tādēļ sociālos mājokļus var piešķirt tikai tām mājāsaimniecībām, kuras nepārsniedz maksimālo ienākumu sliekšni (38 035 eiro gadā 2019. gadā). Mājokļu likuma grozīšana (Woningwet) 2015. gadā liedza korporācijām attīstīt komercdarbību un noteica, ka zemu izmaksu mājokļu mājokļi netiks uzskatīti par *woningcorporaties* pamatdarbību; Tādēļ liedzot šīm vienībām darboties kā apgrozības fondam. Tādēļ mājāsaimniecības ar vidējiem ienākumiem pārsniedz ienākumu griestus, lai iekļūtu sociālo mājokļu nozarē, bet tajā pašā laikā viņiem nav tiesību saņemt hipotēku, un privātā īre ir pārāk dārga (lielākā daļa no tām ir ārpus regulētās īres maksas) vai pat nav pieejams. Šī parādība ir vairāk akcentēta pilsētās, kur sociālās īres likmes ir vēl augstākas (aptuveni 40 procenti Amsterdamā un Roterdamā), bet, pretēji tam, neregulētā sektora ir ierobežots piedāvājums un īres mājokļu pieprasījums. Īsāk sakot, mājāsaimniecības ar vidējiem ienākumiem ir vairāk vai mazāk spiestas izvēlēties starp salīdzinoši dārgiem īres mājokļiem pilsētā vai tādu cenu pirkšanu/īrēšanu, kas ir pieejamākas ārpus pilsētas. **Stiprās puses:** laba sabiedriskā transporta satiksme (piemēram, vilciens). **Vājās puses:** a) pieejamu mājokļu trūkums mājāsaimniecībām ar vidējiem ienākumiem, kuras izstumj no pilsētām; b) mājāsaimniecības ar vidējiem

ienākumiem Nīderlandē tiek atstātas ārpus nesenās mājokļu politikas; c) *woningcorporatie* nav atļauts darboties kā apgrozības fondam, un zemu izmaksu mājokļu piedāvāšana vairs netiek uzskatīta par viņu pamatdarbību; d) īres mājokļi ar regulētu īri varētu būt pieņemami (dažreiz mājāsaimniecībām nepieciešama palīdzība no īres pabalstiem), bet neregulētā sektora mājokļi ir diezgan dārgi; e) galvenajās pilsētu teritorijās ir augsts sociālo mājokļu īpatsvars; tomēr tas nozīmē, ka privātais īres tirgus nav tik liels. Atkārtojamība: mērķtiecīgāks sociālo mājokļu modelis ir pareizs, ja vien valstī pastāvīgi turpinās mājokļi, lai cilvēki, kas ir izslēgti no sociālo mājokļu nozares, joprojām varētu piekļūt pieejamiem mājokļiem. **Izmaiņas, kuras vajadzētu ņemt vērā,** lai tas **darbotos** a) veicināt starpposma pilnvaras, piemēram, Koopgarant, pat privātajos izstrādātājos; un b) privātu īres mājokļu (pilsētās) veicināšana, kas atbilst regulētās īres nozares iezīmēm.

# 2.3.

## APVIENOTĀ KARALISTĒ (ANGLIJA).

AUTORE NÚRIA LAMBEA-LLOP



## 2.3. APVIENOTĀ KARALISTE (ANGLIJA)

Autore Núria Lambea-Llo

### 2.3.1. MĀJOKĻU POLITIKAS UN REGULĒJUMA KONTEKSTS

Pašlaik **sociālie mājokļi** veido **17 procentus** no kopējā dzīvojamā fonda valstī,<sup>171</sup> par spīti publisko **mājokļu privatizācijai**, izmantojot Tečeres valdības instrumentu “**Pirkšanas tiesības**” (RTB), kas ļāva valsts īrniekiem iegādāties savas mājas ar lielām atlaidēm. Šis instruments joprojām pastāv, un, kaut arī 2007. gada GFK laikā pārdošanas apjomi ievērojami samazinājās, 2011. – 12. Gadā tie atkal pieauga. 1998. gadā atlaides sasniedza maksimumu, un, pat ja tas nozīmētu, ka tūkstošiem cilvēku tika piedāvāta iespēja piederēt viņu īpašumiem, tika kritizēts, ka pārdoto mājokli neaizstāj jauni sociālie mājokļi (piemēram, 201 025 vienības, kas pārdotas 1982. gadā, un uzbūvēti tikai 29 703 sabiedriskie mājokļi<sup>172</sup>). Saskaņā ar šo shēmu ir pārdoti vairāk nekā 1,9 miljoni mājokļu, galvenokārt 1980. un 90. gados.<sup>173</sup> RTB pārveidoja valsts mājokļus par “atlikušo” sektoru, kas darbojas kā “drošības tīkla” funkcija.<sup>174</sup>

Otrais privatizācijas instruments Tečeres valdība bija **liela mēroga brīvprātīgas pārvietošanas** (LSVT) programma, kas ietvēra visu vai lielāko daļu vietējo pašvaldību publiskā dzīvojamā fonda nodošanu jau esošām vai jaunizveidotām HA. Tādēļ privātie HA tika stingri atbilstīti, un īrniekiem bija jābalso, vai HA būtu jāpārņem publiskais krājums.<sup>175</sup> LSVT ir bijis galvenais HA nozares pieauguma avots pēdējo 28 gadu laikā (līdz 2012. gadam HA tika nodoti 1,3 miljoni māju, kas ir trešdaļa vietējo pašvaldību dzīvojamā fonda<sup>176</sup>). Tā rezultātā, HA šobrīd ir galvenie sociālo mājokļu nodrošinātāji un apsaimniekotāji, kas pārvalda 58 procentus no visa sociālā mājokļa fonda, savukārt vietējām pašvaldībām pieder atlikušie 42 procenti, galvenokārt ar vietējo varas iestāžu

starpniecību un leroču garuma pārvaldības organizācijas (ALMO).<sup>177</sup> Neskatoties uz to, šobrīd **pieaug peļņu nesošu sociālo mājokļu nodrošinātāju skaits**, savukārt privātā kapitāla fondi, nekustamā īpašuma ieguldījumu fondi un citi institucionālie investori arvien vairāk ienāk pieejamu mājokļu tirgū (pieejamu un sociāli īrētu, ar starpposma īri un pieejamu māju īpašnieku/kop-īpašumtiesības), jo viņi to uzskata par zemāku ienesīgumu, bet salīdzinoši drošu ieguldījumu alternatīvu.<sup>178</sup>

Sākotnējā publiskā dzīvojamā fonda nodošana kopā ar sākotnējo un būtisko pieejamo publisko finansējumu ļāva HA uzkrāt ievērojamu aktīvu apjomu, ko pēc tam viņi varēja izmantot kā nodrošinājumu uzņēmējdarbībai finanšu un kapitāla tirgos (ar lielāku vai mazāki panākumi), lai iegūtu finansējumu ar izdevīgākiem nosacījumiem un iegūtu peļņu, īrējot (īres maksu, kas nav zema, kompensē spēcīgas īres subsīdijas), pārdodot, nojaucot vai atjaunojot īpašumus. Lielāki HA ir kļuvuši komerciālāki un tirgum līdzīgāki uzņēmumi, un tie vairāk paļaujas uz banku aizdevumiem, obligācijām un šķērssubsīdijām.<sup>179</sup>

**Valsts finansējuma samazināšana** (nesenie taupības budžeti) un spiediens meklēt vairāk privātā finansējuma ir radījis zināmu sociālo mājokļu pārvaldības sektora **finansializēšanas** pakāpi. Tas palielina nozares pakļaušanu riskiem, kas saistīti ar sarežģītiem starptautiskiem finanšu tirgiem, un rada nepieciešamo visas nozares profesionalizāciju, ļaujot piedalīties daudziem spēlētājiem, piemēram, bankām, konsultantiem, konsultantiem un kredītreitingu aģentūrām, kas var izraisīt sociālo mājokļu īres maksas pieaugums. Tas varētu arī mudināt dažus mājokļu nodrošinātājus koncentrēties uz maksāspējīgākiem īrniekiem (veicot pirmsnomas pārbaudes) un uz darbībām, kas viņiem ir izdevīgākas, piemēram, tirgus īre un zemu izmaksu māju īpašnieku produkti.

Turklāt **likumdošanas reformas labklājības jomā** (Labklājības reformas likums 2012) ir veicinājušas arī finansizācijas procesu. Šo reformu (kopā ar īres līgumiem

171 Mājokļu Eiropa (2019). Mājokļu stāvoklis ES 2019. gadā.

172 Guillén-Navarro, N. A. (2010). *La vivienda social en Inglaterra*, Atelier Libros Jurídicos, Barcelona.

173 Whitehead, C. (2014). ‘Social housing in England,’ in Scanlon, K., Whitehead, C., and Fernández Arrigoitia, M. (eds), *Social Housing in Europe*, John Wiley and Sons, Chichester, 105-120.

174 Preece, J., Hickman, P., and Pattison, B. (2019). ‘The affordability of ‘affordable’ housing in England: conditionality and exclusion in a context of welfare reform,’ *Housing Studies*, <https://doi.org/10.1080/02673037.2019.1653448>.

175 Scanlon, K. (2017). ‘Social housing in England: affordable vs ‘Affordable’,’ *Critical Housing Analysis*, 4(1), 21-30.

176 Heywood, A. (2016). *Investing in affordable housing. An analysis of the affordable housing sector*, The Housing Finance Corporation.

177 Mājokļu Eiropa (2019). Mājokļu stāvoklis ES 2019. gadā.

178 Wijburg, G. un Waldron, R. (2020). ‘Finansēta privatizācija, mājokļi par pieņemamām cenām un institucionāli ieguldījumi: Anglijas gadījums’, *Kritiskā mājokļu analīze*, 7 (1), 114-129.

179 Scanlon, K. (2017). ‘Social housing in England: affordable vs ‘Affordable’,’ *Critical Housing Analysis*, 4(1), 21-30.

## 2. NODAĻA. VALSTU PĒTĪJUMI

### 2.3. APVIENOTĀ KARALISTE (ANGLIJA)

uz noteiktu laiku, kā paskaidrots turpmāk) mērķis bija samazināt valsts izdevumus labklājībai, stimulēt nodarbinātību un izvairīties no atkarības no labklājības. Pabalstu griestos ir noteikts ierobežojums kopējam labklājības pabalstu apjomam, kuru mājāsaimniecība ir tiesīga saņemt; Universālais kredīts aizstāj sešus esošos ienākumu pārbaudītos pabalstus un nodokļu kredītus tikai vienā pabalstā, un "guļamistabas nodoklis" samazina mājokļa pabalstu tiem, kuriem ir papildu guļamistabas. Visi šie pasākumi ir saistīti arī ar lielāku cenu pieejamību sociālajiem īrniekiem ar zemiem ienākumiem, un to cilvēku skaits, kuru mājokļa pabalsts vairs nesedz visu viņu īres maksu, no 2010. līdz 2015. gadam ir strauji pieaudzis.<sup>180</sup>

Īsumā, angļu sociālā mājokļa nodrošinātājiem agrāk bija mērķtiecīgs piekļuves mājoklim modelis, bet tas arvien vairāk tika attiecināts uz mājāsaimniecībām ar vidējiem ienākumiem; tā ir pārgājusi no lielākas uz mazāku valsts kontroli (lai netiktu pārklasificēta par valsts sektora organizācijām); sākot ar lielāku atkarību no valsts finansējuma līdz valsts atbalsta samazināšanai un privāto finanšu avotu palielināšanai (šķērssubsidēšanas mehānisms); un tas ir ļāvis tikai atļaut bezpeļņas organizāciju reģistrāciju, paplašinot to arī bezpeļņas organizācijām.

Lai gan privāto īres mājokļu skaits Eiropā samazinās, AK tā nav, jo kopš 1990. gadu beigām tā ir vairāk nekā divkārtojusies.<sup>181</sup> Galvenais iemesls varētu būt **Assured Shorthold Rentanies (AST)** ieviešana (1988. gada Mājokļu likuma 19.A punkts), kas AK ir kļuvušas par noklusēto privāto īri. Tas nozīmē, ka līgumi ilgst no sešiem līdz 12 mēnešiem, un, kaut arī tie varētu atvieglot darba tirgus elastību, tie savukārt novērš darba drošību, jo pamats īres izbeigšanai ir neierobežots.<sup>182</sup> Šis īres veids kļūst par valsts galveno bezpajumtniecības cēloni.<sup>183</sup> **Bezpajumtniecība** ir svarīgs jautājums valstī. Dati parāda, kā tendence ir palielinājusies par 72 procenti no 2011. līdz 2019. gadam, lai gan tajā tiek ņemti vērā tikai pagaidu izmitināšanas vietās esošie

bezpajumtnieki.<sup>184</sup>

AST parasti neizmanto sociālajos mājokļos (tikai skaidrām pagaidu vajadzībām un dažos ASB gadījumos; skat. 1988. gada Mājokļu likuma 20B, 20C un 20D sadaļas<sup>185</sup>). Neskatoties uz to, **elastīgās īres** tiesības (minimālais ilgums divi gadi) tika ieviestas ar 2011. gada Lokālisma likumu, un 2016. gada Mājokļu un plānošanas likums tos padarīja par obligātiem jauniem publiski drošiem īres līgumiem (tradicionāli beztermiņa). Tomēr tā pati valdība jau paziņoja, ka šie pasākumi (2016. gada Mājokļu un plānošanas likums, 118. – 21. punkts un septītais grafiks) netiks īstenoti. Tādēļ elastīgas īres nav obligātas, bet tās ir veicinātas un plaši izplatītas, ņemot vērā Anglijas sociālo mājokļu tiesiskā regulējuma grozījumus no 2015. gada 1. aprīļa (kas pārtrauc piešķirt prioritāti beztermiņa īres līgumiem) un divu pēdējo dēļ (dalītas īpašumtiesības) Pieejamās mājokļu programmas 2015. – 18. un 2016. – 21. Rezultāts ir liels pieejamu mājokļu pieaugums un sociālo mājokļu bezmaksas kritums;<sup>186</sup> vēl vairāk, kopš valdība 2015. gadā paziņoja, ka visiem sociālajiem namīpašniekiem četru gadu laikā nācās samazināt īres par vienu procentu gadā, lai samazinātu mājokļa pabalsta rēķinu. Sociālās īres maksas tiek noteiktas, ievērojot valsts regulējumu, savukārt par pieņemamu cenu īre ļauj sasniegt 80 procentus no tirgus īres vērtības apgabala.

Noslēgumā jāsaaka, ka pieejamu īres produktu un labklājības reformu apvienojums dažus cilvēkus varētu izslēgt no sociālo mājokļu nozares un virzīt viņus uz privāto īrētu mājokļu sektoru, kas ir dārgs un kur nav drošības un stabilitātes. Tā tas būtu dažos **Londonas rajonos**,<sup>187</sup> kur tā arī ir neapšaubāmi visdārgākā īres vieta AK.<sup>188</sup> Lai arī Londonā ir 21 procents sociālo mājokļu, apgrozījums ir zems, un gaidīšanas saraksti ir ļoti gari. Tur (nesaistīti) cilvēki ir spiesti dalīties ar izmitināšanu<sup>189</sup> un bezpajumtniekus izmitina vai nu privātās vienībās, vai arī nosūta uz tāliem valsts rajoniem ar lētākiem mājokļiem (pagaidu izmitināšana

180 Preece, J., Hickman, P., and Pattison, B. (2019). "The affordability of 'affordable' housing in England: conditionality and exclusion in a context of welfare reform," *Housing Studies*, <https://doi.org/10.1080/02673037.2019.1653448>.

181 Kemp, P. (2015). 'Private renting after the global financial crisis,' *Housing Studies*, 30(4), 601-608.

182 Jordan, M. (2018). 'The British assured shorthold tenancy in a European context: Extremity of tenancy law on the fringes of Europe,' in Schmid, C.U. (ed) *Tenancy Law and Housing Policy in Europe. Towards Regulatory Equilibrium*, Edward Elgar Publishing Limited, Cheltenham and Northampton, 239-259.

183 Kenna, P. et al. (2016). *Pilot project – promoting protection of the right to housing – homelessness prevention in the context of evictions*, VT/2013/056, European Commission-Directorate-General for Employment, Social Affairs and Inclusion, Publications Office of the European Union.

184 Fondation Abbé Pierre and FEANTSA (2020). *Fifth overview of housing exclusion in Europe*.

185 Heywood, A. (2016). *Investing in affordable housing. An analysis of the affordable housing sector*, The Housing Finance Corporation.

186 Ministry of Housing, Communities and Local Government (2019). *Affordable housing supply: April 2018 to March 2019 England*, Housing Statistical Release, London.

187 Preece, J., Hickman, P., and Pattison, B. (2019). "The affordability of 'affordable' housing in England: conditionality and exclusion in a context of welfare reform," *Housing Studies*, <https://doi.org/10.1080/02673037.2019.1653448>.

188 Mājokļu Eiropa (2019). *Mājokļu stāvoklis ES 2019. gadā*.

189 Ratcliff, J. (2019). 'Tackling London's housing crisis,' in Nijskens, R. et al (eds) *Hot Property. The Housing Market in Major Cities*, Springer, eBook, 15-21.

ir ārkārtīgi dārga vietējām pašvaldībām, kurām saskaņā ar likumu ir jānodrošina izmitināšana noteikta veida māj-saimniecībām, ja viņi kļūst par bezpajumtniekiem<sup>190</sup>).

Tādēļ galvenās mājokļu problēmas Anglijā (īpaši aktuālas dažās Londonas daļās un Anglijas dienvidos) ir saistītas ar **pieejamības trūkumu**: cenu un tīres maksas pieaugums dažās (pilsētas) teritorijās, kredītu nepieejamība, pieejamu un sociāli tīretu mājokļu trūkums noteiktos (pilsētu) rajonos un **mājokļu izmaksu pārslodzes likme**.<sup>191</sup> Attiecīgi, Apvienotajā Karalistē mājokļu izmaksu pārslodze ir 15,1%, savukārt ES-27 vidējais rādītājs ir 9,6%.<sup>192</sup>

Lai pārvarētu šo problēmu, tiek apsvērti novatoriski pasākumi. Piemēram, sociālie namīpašnieki iesaka **atjaunošanas pasākumus**, vai nu jaunu ēku ieviešanu starp esošajiem blokiem, vai arī pilnībā nojaukt un pārbūvēt (sk.<https://architectsfor-social-housing.co.uk>). Tāpat pieaug tendence uz **publiskā un privātā sektora partnerību** un sabiedrību ar ierobežotu atbildību (piemēram, Braitonas un Hovas un Haidas mājokļu grupa; Mančestras mājokļu nodrošinātāji). Lai gan vietējām pašvaldībām ir plānošanas pilnvaras, mājokļu pienākumi un zeme (bet maza budžeta), HA ir attīstības zināšanas un piekļuve naudai (un tām nepieciešama plānošanas atļauja un vietnes).<sup>193</sup> **Londonas zaļā joslas aizsardzība** ir papildu slogs, jo tā ierobežo zemes piegādi apgabalā, kur, lai arī ir liela urbanizācijas pakāpe, daudzdzīvokļu mājās dzīvo maz iedzīvotāju (lai gan tas mainās). Jāatzīmē arī tas, ka dažas vietējās plānošanas iestādes upurē šo zaļo joslu jaunu pieejamu mājokļu attīstībai.<sup>194</sup>

Vēl viens svarīgs avots mājokļu pieejamībai ir “**Section 106**” no 1990. gada Pilsētu un lauku plānošanas likuma,

kas ļauj vietējām pašvaldībām un attīstītājiem vest sarunas par sociālo vai pieejamu mājokļu nodrošināšanu kā nosacījumu plānošanas atļaujai privātām attīstības shēmām. Šis plānošanas instruments ļāva no 2005. līdz 2018. gadam piegādāt 46 procentus (aptuveni 287 700 vienības) no visām pieņemamām cenām;<sup>195</sup> tos lielākoties iegādājas HA.<sup>196</sup> Lai gan tā ir plānošanas politika, kas atbalsta jauktas kopienas, viena neērtība ir tā, ka tai ir ciklisks raksturs: tīrašuma burbuļu laikā (piemēram, 2004. – 08.) piedāvājums strauji palielinās, bet recesijas gados (piemēram, 2009. – 11.) strauji samazinās.<sup>197</sup>

Papildus tam, **citas svarīgas mājokļu problēmas** Apvienotajā Karalistē ir tīrašu izmēru vienību trūkums; mājokļu bez šķēršļiem trūkums, tīraši tīres mājokļos, enerģijas trūkums un tīres tirgus regulējuma trūkums vai nepilnība. Tādēļ mājokļu politikas mērķis galvenokārt ir panākt efektīvu mājokļu tirgu/saskaņot piedāvājumu un pieprasījumu, pieejamu mājokli un mājokļa kvalitāti.<sup>198</sup> Saistībā ar pēdējo no tām, valsts mājas, kas uzceltas starp 1960. līdz 70. gadiem, kļuva stigmatizētas un nopietnas problēmas radās sliktas kvalitātes celtniecības, nepietiekamas uzturēšanas un neaizsargāto māj-saimniecību lielās koncentrācijas dēļ. Dažas no šīm vienībām nesēn ir atjaunotas vai nojauktas un pārbūvētas ar lielāku blīvumu kā jauktas kopienas,<sup>199</sup> kaut arī atkal ir radušās dažas problēmas (piemēram, Grenfelas torņa ugunsgrēks).

Visbeidzot, bet ne mazāk svarīgi, arī Brexit, un tam apkārt esošā ekonomiskā nedrošība, sāk negatīvi ietekmēt mājokli, darbaspēku un labklājību.<sup>200,201</sup>

190 Scanlon, K. (2017). “Social housing in England: affordable vs ‘Affordable,’” *Critical Housing Analysis*, 4(1), 21-30.

191 IWU and TUD (2020). *Housing policies in the European Union*, Federal Ministry of the Interior, Building and Community (BMI) and Federal Institute for Research on Building, Urban Affairs and Spatial Development (BBSR).

192 Eurostat (2018) dati, kas pieejami vietnē [https://ec.europa.eu/Eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing\\_statistics](https://ec.europa.eu/Eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing_statistics).

193 Scanlon, K. (2019). “Partnerības par pieņemamu mājokli Anglijā”, Tsenkova, S. (ed.), *Mājokļu partnerības, pilsētas, politika un plānošana, pētījumu sērija*, Kalgari universitāte, Kalgari, 87. – 104.

194 Londonas Zaļās jostas padome (2019). Vēl viens nopietns Londonas zaļās jostas zaudējums. “Droši zem mums?” - pēc diviem gadiem.

195 Stephens, M. (2019). ‘Land value capture through planning and taxation,’ in Stephens, M, Perry, J., Williams, P., and Young, G. (eds) *UK Housing Review 2019*. Chartered Institute of Housing, Coventry, 11-18.

196 Scanlon, K. (2019). ‘Partnerships for Affordable Housing in England,’ in Tsenkova, S. (ed), *Housing Partnerships, Cities, Policy and Planning*, Research Series, University of Calgary, Calgary, 87-104.

197 Stephens, M. (2019). ‘Land value capture through planning and taxation,’ in Stephens, M, Perry, J., Williams, P., and Young, G. (eds) *UK Housing Review 2019*. Chartered Institute of Housing, Coventry, 11-18.

198 IWU and TUD (2020). *Housing policies in the European Union*, Federal Ministry of the Interior, Building and Community (BMI) and Federal Institute for Research on Building, Urban Affairs and Spatial Development (BBSR).

199 Scanlon, K. (2019). ‘Partnerships for Affordable Housing in England,’ in Tsenkova, S. (ed), *Housing Partnerships, Cities, Policy and Planning*, Research Series, University of Calgary, Calgary, 87-104.

200 Mājokļu Eiropa (2019). *Mājokļu stāvoklis ES 2019. gadā*.

201 Wijburg, G., and Waldron, R. (2020). ‘Financialised privatisation, affordable housing and institutional investment: the case of England,’ *Critical Housing Analysis*, 7(1), 114-129.

## 2. NODAĻA. VALSTU PĒTĪJUMI

### 2.3. APVIENOTĀ KARALISTE (ANGLIJA)

#### 2.3.2. PARAUGPRAKSE

PARAUGPRAKSE 1																												
<b>Nosaukums:</b> Valsts un privātā partnerība																												
<b>Paraugprakses joma</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Piekļuve pieejamiem mājokļiem</li><li>• Sociālie mājokļi</li><li>• Finansējums</li><li>• Citi: piekļuve zemei</li></ul>																												
<b>Līmenis</b> Valsts, reģionālā un vietējā līmenī	<b>Kur</b> Piemēram, nacionālās partnerības (Homes England ar HA) un īpašas partnerības, piemēram, Mančestra un Braitona.																											
<b>Instruments</b> Politika/prakse	<b>Instrumenta atsauce</b> Stratēģiskās partnerības un kopuzņēmumi (skat. Homes England stratēģisko plānu 2018/19-2022/23).																											
<b>Finansiālā informācija</b> <p><b>Homes England partnerattiecības ar astoņām HA:</b> papildu 1,67 miljardi sterliņu mārciņu mājām, kuru cena ir 9 miljardi mārciņu. Homes England nodrošinās finansējuma paketi nedaudz mazāk par 590 miljoniem mārciņu, lai atbalstītu pirmo stratēģisko partnerību vilni (līdz 2022. gada martam) ar astoņām HA.</p>																												
<table border="1"><thead><tr><th>PARTNERSHIP</th><th>GRANT</th><th>NO. OF ADDITIONAL AFFORDABLE STARTS TO MARCH 2022</th></tr></thead><tbody><tr><td>emh group</td><td>£30.5m</td><td>748</td></tr><tr><td>Great Places</td><td>£29.2m</td><td>750</td></tr><tr><td>Home Group</td><td>£85m</td><td>2,300</td></tr><tr><td>Hyde</td><td>£95.4m</td><td>1,623</td></tr><tr><td>L&amp;Q</td><td>£85m</td><td>1,724</td></tr><tr><td>Matrix Partnership</td><td>£77m</td><td>2,257</td></tr><tr><td>Places for People</td><td>£74m</td><td>2,603</td></tr><tr><td>Sovereign/Liverty</td><td>£111.5m</td><td>2,275</td></tr></tbody></table>		PARTNERSHIP	GRANT	NO. OF ADDITIONAL AFFORDABLE STARTS TO MARCH 2022	emh group	£30.5m	748	Great Places	£29.2m	750	Home Group	£85m	2,300	Hyde	£95.4m	1,623	L&Q	£85m	1,724	Matrix Partnership	£77m	2,257	Places for People	£74m	2,603	Sovereign/Liverty	£111.5m	2,275
PARTNERSHIP	GRANT	NO. OF ADDITIONAL AFFORDABLE STARTS TO MARCH 2022																										
emh group	£30.5m	748																										
Great Places	£29.2m	750																										
Home Group	£85m	2,300																										
Hyde	£95.4m	1,623																										
L&Q	£85m	1,724																										
Matrix Partnership	£77m	2,257																										
Places for People	£74m	2,603																										
Sovereign/Liverty	£111.5m	2,275																										
Avots: <a href="http://www.gov.uk/government/news/homes-england-agrees-first-wave-of-strategic-partnerships-to-ramp-up-building-of-affordable-homes">www.gov.uk/government/news/homes-england-agrees-first-wave-of-strategic-partnerships-to-ramp-up-building-of-affordable-homes</a> .																												
<b>Braitonas un Hovas partnerība:</b> Haidas un Braitonas un Hovas pilsētas dome vienlīdzīgi finansē projektu, katram partnerim ieguldot 50% no kopējām izmaksām (līdz 60 miljoniem sterliņu mārciņu), lai kopuzņēmums varētu iegādāties vietas un būvēt mājokļus. Padome izmantos ieņēmumus par īpašumu pārdošanu un saņems arī Sabiedrisko darbu aizdevumu padomes aizdevumu (kas aizdod izdevīgas likmes valsts sektora aizņēmējiem), lai finansētu viņu daļu, tādēļ tas neietekmēs esošos domes budžetus.																												
Kopuzņēmuma partneri ir atvērti idejai par institucionālu ieguldījumu nākotnē. <sup>202</sup>																												

202 Scanlon, K. (2019). 'Partnerships for Affordable Housing in England,' in Tsenkova, S. (ed), *Housing Partnerships, Cities, Policy and Planning*, Research Series, University of Calgary, Calgary, 87-104.

## Ietekme un saņēmēji

### Saņēmēji

Mājsaimniecības ar zemiem ienākumiem; strādājošajiem ar zemākiem ienākumiem (Braitonā un Hovā).

### Ietekme

**Partnerattiecības valsts līmenī (Homes England):** Homes England paziņoja (2018. gada jūlijs) par stratēģiskām partnerībām ar astoņām HA, lai nodrošinātu mājokli par pieņemamu cenu. Pirmais 14 280 māju pieņemams mājoklis līdz 2022. gada martam.

**Braitonas un Hovas partnerība:** izveidots, lai izveidotu 1000 jaunu pieejamu mājokļu īrei un pārdošanai ar zemākiem ienākumiem, vietējām strādājošām mājsaimniecībām pilsētā. Uzcelta piecu gadu laikā: 500 mājas, kas ir īrējamas strādājošajiem Braitonas un Hovas iedzīvotājiem, kuri nopelna jauno nacionālo iztikas minimumu, un 500 mājas, kuras var iegādāties kopīpašumā ([www.brighton-hove.gov.uk/content/planning/major-developments/homes-brighton-hove](http://www.brighton-hove.gov.uk/content/planning/major-developments/homes-brighton-hove)).

**Mančestras partnerība:** Vietējās varas locekļi varētunākamo piecu gadu laikā atbrīvot ap 280 miljonu mārciņu apjomu degradēto teritoriju mājokļiem. Partnerība nesen ir bijusi atbildīga par aptuveni 40% jauno māju visā Mančestrā.<sup>203</sup>

Šajā partnerībā dzīvo viena piektā daļa cilvēku visā reģionā, un viņiem pieder vairāk nekā 250 000 drošu, pienācīgu un pieejamu māju, un pēdējo piecu gadu laikā viņi ir uzcēlušī vairāk nekā 8000 jaunu māju. Tā iegulda 1,2 miljardus sterliņu mārciņu ar bruto pievienoto vērtību Mančesteras ekonomikā un atbalsta vairāk nekā 28 000 pilnas slodzes darba vietu vietējās kopienās (<https://gmhousing.co.uk/our-ambition-to-deliver/>).

### Apraksts

Pieaugoša tendence uz partnerību ir politiski veicināta gan nacionālā, gan vietējā līmenī. Mērķis ir palielināt pieejamu mājokļu nodrošinājumu, apvienojot papildu stiprās puses. No vienas puses, vietējām pašvaldībām ir valsts zeme un plānošanas iestāde un atbildība par mājokli. No otras puses, HA nodrošina attīstības pieredzi un daudz vairāk uz uzņēmējdarbību orientētu vadību, kas ļauj tām būt ekonomiski dzīvotspējīgām un ilgtspējīgām.

Veicināta nacionāli, izmantojot Anglijas māju stratēģiskās partnerības ar astoņām HA: emh grupa, Great Places, Home Group, Hyde, L&Q, Matrix Partnership, People for People un Sovereign/Liverty.

Turklāt mēs vēlētos parādīt divus īpašus gadījumus:

- 1. Braitonas un Hovas mājas:** Braitonas un Hovas pilsētas domes un Haid grupas kopuzņēmums ražot mājokļus par pieņemamu cenu (50% īrei un 50% kopīpašumā) Braitonā.
- 2. Mančestras mājokļu nodrošinātāji:** partnerība, kas sastāv no 25 mājokļu nodrošinātājiem, tostarp galvenokārt HA, bet arī ALMO un vietējo pašvaldību mājokļu departamentiem (tos visus skatīt <https://gmhousing.co.uk/partnerships/providers/>). Tā izveidoja kopuzņēmumu ar nosaukumu Athena, kas nodrošina komercdarbību, darba apmācību un mācekļu praksi, un strādā pie dzīvojamo ēku attīstības kopuzņēmuma, kas strādātu sadarbībā ar Mančestras lielkombinēto iestādi (GMCA), kas neaizstās pašreizējo mājokļu piegādi par pieņemamu cenu bet to papildinās un paplašinās piedāvājumu visā mājokļu tirgū. Tikai kopuzņēmuma mērķis ir uzcelt 500 mājas gadā.

203 Scanlon, K. (2019). 'Partnerships for Affordable Housing in England,' in Tsenkova, S. (ed), *Housing Partnerships, Cities, Policy and Planning*, Research Series, University of Calgary, Calgary, 87-104.

## 2. NODAĻA. VALSTU PĒTĪJUMI

### 2.3. APVIENOTĀ KARALISTE (ANGLIJA)

#### Rezultāti (ieskaitot plusus un mīnus)

##### Plusi

- Resursu apvienošana un nožogošana;
- Vietējās pašvaldības saglabā zināmu kontroli pār saviem aktīviem un gūst labumu no ienākumu plūsmas, ko tie rada (nevis pārdod zemi);
- Vietējās pašvaldības un HA apvieno savas stiprās iezīmes un papildina to vājās puses;
- Valstu/reģionālo/vietējo pašvaldību lobēšana par mājokļu (un saistītiem) jautājumiem un/vai politiku;
- Lielāka kontrole pār centrālās valdības finansējuma piešķiršanu pieejamiem mājokļiem apgabalā.

##### Mīnusi

- Kopuzņēmumiem ir kopīga atbildība, bet arī riski;
- Tas novērš konkurenci sociālo/pieejamo mājokļu nozarē.

#### Politisko lēmumu pieņēmēju oficiālās deklarācijas (ja tādas ir)

Homes England izpilddirektors Niks Vollijs: "Kad mēs nodibinājām Homes England, es aicināju HA sadarboties ar mums, lai izveidotu vērienīgas stratēģiskas partnerības, kas viņiem palīdzētu nokļūt un uzcelt ievērojami pieejamākas mājas, nekā viņi iepriekš plānoja. Pēc milzīga smaga darba šie jaunie darījumi parāda mūsu patieso apņēmību apvienot ambīcijas, elastīgumu un visus mūsu resursus, lai mainītu veidu, kā mēs piegādājam mājas par pieņemamu cenu."

Deivids Orrs, Nacionālās mājokļu federācijas izpilddirektors: "Šīs stratēģiskās partnerības vērienīgajām HA dod ieguldījumus un elastību, kas tām nepieciešamas, lai palīdzētu palielināt jaunu māju piedāvājumu. Mums jau daudzus gadus ir skaidrs, ka tas būs milzīgs palīgs piegāžu palielināšanā, un šīs partnerības ir apliecinājums HA apņēmbai uzcelt vēl daudz jaunu māju."

Avots: [www.gov.uk/government/news/homes-england-agrees-first-wave-of-strategic-partnerships-to-ramp-up-building-of-affordable-homes](http://www.gov.uk/government/news/homes-england-agrees-first-wave-of-strategic-partnerships-to-ramp-up-building-of-affordable-homes).

#### Panākumu pamats

1. Zemes trūkums privātajiem (sociālajiem) attīstītājiem, lai izveidotu sociālus/pieejamus mājokļus, bet joprojām ir valsts zeme.
2. Abas vienības gūst labumu no partnerības: tās daļa savas stiprās puses un kompensē vājās puses.
3. Stingra politiskā apņēmība (un valsts budžets), lai veicinātu un konsolidētu šīs partnerības.

#### Radušies šķēršļi

1. Partnerības vadība.
2. Nepieciešamība pēc valsts finansējuma/dotācijām.



## PARAUGPRAKSE 2

**Nosaukums:** HA šķērssubsidēšana

### Paraugprakses joma

- Finansējums

### Līmenis

HA darbības joma

### Kur

HA darbības joma

### Instruments

Likums un politika

### Instrumenta atsauce

Mājokļu likums 1988

### Finansiālā informācija

Nav nepieciešams valsts finansējums. HA to izmanto kā mehānismu, lai finansētu savus nākotnes sociālos/pieejamo mājokļu projektus, ja valsts finansējums ir ierobežots.

### Ietekme un saņēmēji

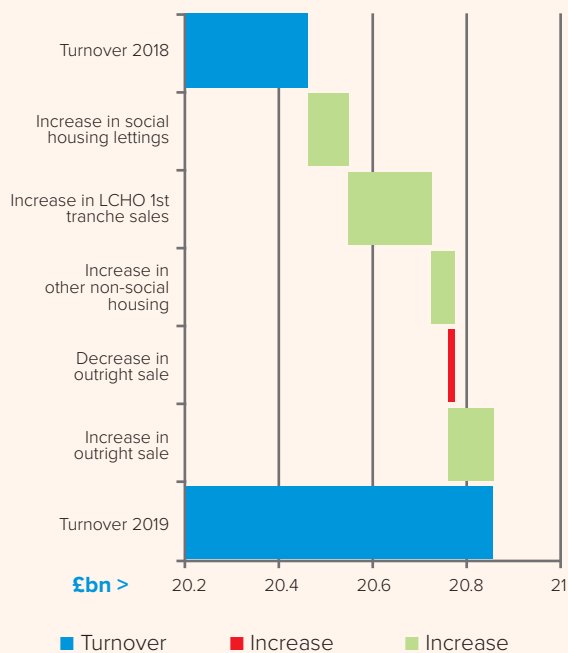
#### Saņēmēji

HA un jauno sociālo/pieejamo mājokļu būvniecības saņēmēji (mājsaimniecības ar zemiem ienākumiem).

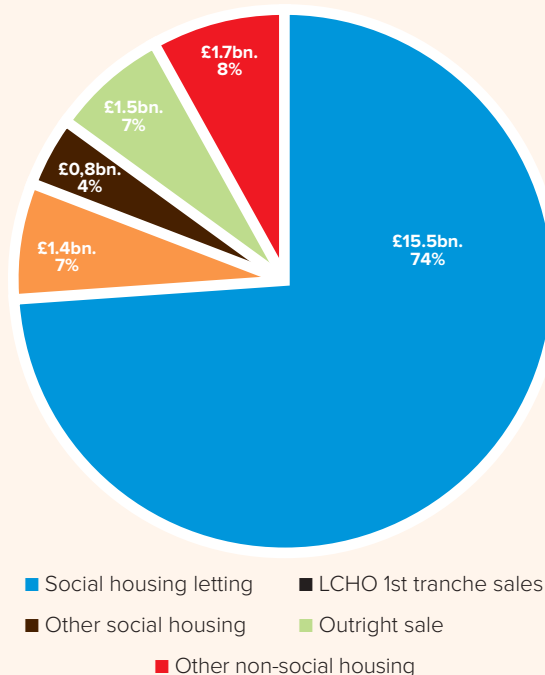
#### Ietekme

*Figure : Turnover split and growth (consolidated)*

#### INCREASE IN TURNOVER BY ACTIVITY



#### 2019 TURNOVER BY ACTIVITY (total £20.9bn)



Avots: Sociālo mājokļu regulators (2019). 2019. gada privāto reģistrēto pakalpojumu sniedzēju globālie konti.

## 2. NODAĻA. VALSTU PĒTĪJUMI

### 2.3. APVIENOTĀ KARALISTE (ANGLIJA)

<b>Apraksts</b> <p>HA ir (un atļauts) dažādot savu darbību portfeli, lai sasniegtu savus sociālos mērķus, īpaši pēdējos gados, kad ir ievērojami samazināts publiskais finansējums jaunām investīcijām. Tādēļ kopā ar sociālo mājokļu darbību mājokļi tiek piedāvāti privātajā tirgū gan īrei, gan īpašumtiesībām (vai piekļuvei caur starpposma īpašumtiesībām), vai arī izmantojot īres un pirkšanas shēmu. Var pat piedāvāt citas komercdarbības, piemēram, telpu nomu un cita veida kompleksu, piemēram, viesnīcu, celtniecību. Šis mehānisms, kas pazīstams kā "šķērssubsidēšana", ļauj nesabiedrisku darbību peļņu reinvestēt sociālajos mājokļos.</p>	
<b>Rezultāti (ieskaitot plusus un mīnus)</b>	
<b>Plusi</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ienākumu avots (nav atkarīgs no valsts budžeta vai citiem privātu ieguldījumu avotiem) un portfeļa dažādošana;</li><li>- Ekonomiskā ilgtspēja;</li><li>- Bez pārtraukuma ieguldījumi sociālo mājokļu nozarē, kaut arī valsts dotācijas pēkšņi samazinās;</li><li>- Jauktas kopienas, kas novērš stigmatizāciju un geto veidošanos;</li><li>- Plašs pakalpojumu klāsts un piedāvātie īpašumtiesību/mājokļu veidi, sasniedzot plašu sabiedrības daļu, ne tikai visneaizsargātākās grupas.</li></ul>	
<b>Mīnusi</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Pārāk liels risks, izmantojot sociālo mājokli kā nodrošinājumu, ienākot finanšu un kapitāla tirgos;</li><li>- Risks kļūt pārāk orientētam uz tirgu/biznesu un sasniegt nevēlamu finansizācijas līmeni;</li><li>- Risks tikt uzskatītam par negodīgu konkurenci (kā NL);</li><li>- Ne visas organizācijas ir pietiekami lielas (naudas un kvalificēta personāla ziņā), lai veiktu šo šķērssubsidēšanas mehānismu.</li></ul>	
<b>Politisko lēmumu pieņēmēju oficiālās deklarācijas (ja tādas ir)</b>	
<b>Panākumu pamats</b> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Nepārtraukta valsts budžeta samazināšana, kas ieguldīta sociālo mājokļu nozarē.</li><li>2. Nepieciešamība pēc mājokļu nepārtrauktības, lai nodrošinātu mājokļus dažāda veida mājāsaimniecībām.</li></ol>	<b>Radušies šķēršļi</b> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Šķērssubsidēšanas mehānisma uzraudzības nozīme, tādēļ komercdarbība netiek finansēta no valsts naudas (negodīga konkurence).</li><li>2. Pārāk stingrs sadalījums var apdraudēt šķērssubsidēšanu vai atjaunojamā fonda mehānismu (piemēram, NL).</li><li>3. Grūta sabiedrības uzraudzība, kad organizācijas struktūras kļūst pārāk sarežģītas (piemēram, norobežotas).</li><li>4. Nepieciešamība pēc kvalificētiem darbiniekiem.</li><li>5. Starpniecības pakalpojumu nepieciešamība, ja tiek būvēti jaukti projekti.</li></ol>

## PARAUGPRAKSE 3

**Nosaukums:** 1990. gada Pilsētplānošanas likuma "Section 106"

### Paraugprakses joma

- Piekļuve pieejamiem mājokļiem
- Sociālie mājokļi
- Finansējums
- Citi: sabiedrības diversifikācija

### Līmenis

Nacionāls

### Kur

AK (Anglija un Velsa)

### Instruments

Likums

### Instrumenta atsauce

Pilsētas un lauku plānošanas likums, 1990. gada 24. maijs.  
c. 8.

### Finansiālā informācija

Nesen lielākā daļa s.106 finansēto vienību nebija piešķirtas. Gandrīz pusi no visām pieņemamām mājām, kas piegādātas 2017. – 18. Un 2018. – 19. Gadā, finansēja ar pieņemamām cenām, izmantojot s.106 nulles granta līgumus (attiecīgi 48% un 49%, 2017. – 18. Un 2018. – 19. Gadā).<sup>204</sup>

Privātie izstrādātāji kompensē (galvenokārt īpašuma burbuļu periodos) papildu izmaksas, kas saistītas ar šīm pieejamām vienībām ar augstām zemes cenām.

### Ietekme un saņēmēji

#### Saņēmēji

Pieejams mājoklis cilvēkiem, kuri nevar piekļūt privāto mājokļu tirgum (pēdējā laikā pāreja virzās uz vienību nodrošināšanu par pieņemamu īri vai kopīpašumu).

#### Ietekme

Pēdējo gadu dati: 287 700 vienību (aptuveni), kas piegādātas laikā no 2005. līdz 2018. gadam, kas vidēji veido līdz 46% no visām vienībām, par kurām var atļauties.<sup>205</sup>

<sup>204</sup> Ministry of Housing, Communities and Local Government (2019). *Affordable housing supply: April 2018 to March 2019 England*, Housing Statistical Release, London.

<sup>205</sup> Stephens, M. (2019). 'Land value capture through planning and taxation,' in Stephens, M, Perry, J., Williams, P., and Young, G. (eds) *UK Housing Review 2019*. Chartered Institute of Housing, Coventry, 11-18.

## 2. NODAĻA. VALSTU PĒTĪJUMI

### 2.3. APVIENOTĀ KARALISTE (ANGLIJA)

2. tabula. 106. sadaļas pabeigšana pēc mājokļa īpašumtiesībām (dati no 1000C<sup>206</sup>)

ENGLAND	2000-2001	2001-2002	2002-2003	2003-2004	2004-2005	2005-2006	2006-2007	2007-2008	2008-2009	2009-2010
<b>Social Rent, of which:</b>	<b>27 087</b>	<b>26 810</b>	<b>23 955</b>	<b>22 661</b>	<b>21 674</b>	<b>23 633</b>	<b>24 683</b>	<b>29 643</b>	<b>31 122</b>	<b>33 491</b>
Section 106 (partial grant) <sup>10</sup>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Section 106 (nil grant) <sup>4,10</sup>	750	1 068	723	1 575	1 526	2 554	2 752	3 444	3 438	2 143
<b>London Affordable Rent, of which:</b>	<b>..</b>	<b>..</b>	<b>..</b>	<b>..</b>	<b>..</b>	<b>..</b>	<b>..</b>	<b>..</b>	<b>..</b>	<b>..</b>
Section 106 (nil grant) <sup>4,10</sup>	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..
<b>Affordable Rent, of which:</b>	<b>..</b>	<b>..</b>	<b>..</b>	<b>..</b>	<b>..</b>	<b>..</b>	<b>..</b>	<b>..</b>	<b>..</b>	<b>..</b>
Section 106 (partial grant) <sup>10</sup>	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..
Section 106 (nil grant) <sup>4,10</sup>	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..
<b>Intermediate Rent<sup>9</sup>, of which:</b>	<b>..</b>	<b>..</b>	<b>..</b>	<b>284</b>	<b>1 513</b>	<b>1 675</b>	<b>1 201</b>	<b>1 109</b>	<b>1 707</b>	<b>2 562</b>
Section 106 (partial grant) <sup>10</sup>	..	..	..	0	0	0	0	0	0	0
Section 106 (nil grant) <sup>4,10</sup>	..	..	..	0	0	0	0	0	0	0
<b>Shared Ownership<sup>3</sup>, of which:</b>	<b>..</b>	<b>..</b>	<b>..</b>	<b>..</b>	<b>..</b>	<b>..</b>	<b>..</b>	<b>..</b>	<b>..</b>	<b>..</b>
Section 106 (partial grant) <sup>10</sup>	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..
Section 106 (nil grant) <sup>4,10</sup>	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..
<b>Affordable Home Ownership<sup>3</sup>, of which:</b>	<b>6 072</b>	<b>6 205</b>	<b>8 968</b>	<b>15 124</b>	<b>14 283</b>	<b>20 687</b>	<b>18 429</b>	<b>22 424</b>	<b>22 963</b>	<b>22 244</b>
Section 106 (partial grant) <sup>10</sup>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Section 106 (nil grant) <sup>4,10</sup>	451	1 061	1 253	1 551	1 896	3 809	4 443	4 916	3 440	1 586
<b>Unknown tenure, of which:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Section 106 (nil grant) <sup>4,10</sup>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>All affordable<sup>8</sup></b>	<b>33 159</b>	<b>33 015</b>	<b>32 923</b>	<b>38 069</b>	<b>37 470</b>	<b>45 995</b>	<b>44 313</b>	<b>53 176</b>	<b>55 792</b>	<b>58 297</b>

ENGLAND	2010-2011	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019
<b>Social Rent, of which:</b>	<b>39 562</b>	<b>37 677</b>	<b>17 580</b>	<b>10 924</b>	<b>9 331</b>	<b>6 798</b>	<b>5 895</b>	<b>6 742</b>	<b>6 338</b>
Section 106 (partial grant) <sup>10</sup>	0	0	0	0	511	30	0	38	38
Section 106 (nil grant) <sup>4,10</sup>	1 902	2 601	3 040	3 333	3 118	3 164	2 754	3 918	3 622
<b>London Affordable Rent, of which:</b>	<b>..</b>	<b>..</b>	<b>..</b>	<b>..</b>	<b>..</b>	<b>..</b>	<b>..</b>	<b>103</b>	<b>1 002</b>
Section 106 (nil grant) <sup>4,10</sup>	..	..	..	..	..	..	..	44	551
<b>Affordable Rent, of which:</b>	<b>..</b>	<b>1 146</b>	<b>7 181</b>	<b>19 966</b>	<b>40 860</b>	<b>16 549</b>	<b>24 373</b>	<b>26 922</b>	<b>28 938</b>
Section 106 (partial grant) <sup>10</sup>	..	0	0	0	1 029	233	248	236	68
Section 106 (nil grant) <sup>4,10</sup>	..	41	1 519	3 698	5 603	3 529	8 064	9 947	12 545
<b>Intermediate Rent<sup>9</sup>, of which:</b>	<b>4 523</b>	<b>2 055</b>	<b>1 340</b>	<b>1 294</b>	<b>1 105</b>	<b>1 697</b>	<b>938</b>	<b>791</b>	<b>1 393</b>
Section 106 (partial grant) <sup>10</sup>	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Section 106 (nil grant) <sup>4,10</sup>	0	140	275	501	806	1 123	735	538	830
<b>Shared Ownership<sup>3</sup>, of which:</b>	<b>..</b>	<b>..</b>	<b>..</b>	<b>..</b>	<b>11 128</b>	<b>4 084</b>	<b>9 021</b>	<b>11 048</b>	<b>17 021</b>
Section 106 (partial grant) <sup>10</sup>	..	..	..	..	580	129	51	195	92
Section 106 (nil grant) <sup>4,10</sup>	..	..	..	..	3 461	1 828	5 606	7 010	8 982
<b>Affordable Home Ownership<sup>3</sup>, of which:</b>	<b>17 004</b>	<b>17 468</b>	<b>16 976</b>	<b>10 940</b>	<b>3 535</b>	<b>3 486</b>	<b>1 968</b>	<b>1 459</b>	<b>2 460</b>
Section 106 (partial grant) <sup>10</sup>	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Section 106 (nil grant) <sup>4,10</sup>	1 589	1 799	2 749	4 040	2 149	2 864	1 095	1 151	1 195
<b>Unknown tenure, of which:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>33</b>
Section 106 (nil grant) <sup>4,10</sup>	0	0	0	0	0	0	0	4	33
<b>All affordable<sup>8</sup></b>	<b>61 089</b>	<b>58 346</b>	<b>43 077</b>	<b>43 124</b>	<b>65 959</b>	<b>32 614</b>	<b>42 195</b>	<b>47 069</b>	<b>57 185</b>

206 Ministry of Housing, Communities and Local Government (2019). *Affordable housing supply: April 2018 to March 2019 England*, Housing Statistical Release, London.

## Apraksts

1990. gada Pilsētu un lauku plānošanas likuma "Section 106" ļauj vietējām pašvaldībām lūgt ieguldījumus vietējā infrastruktūrā un/vai sociālo/pieejamo mājokļu nodrošināšanu, lai privātie attīstītāji varētu saņemt plānošanas atļauju. Gan vietējā pašvaldība, gan privātais attīstītājs vienojas par infrastruktūras veidu un tā procentuālo daļu no visas būvniecības. Konkrētā vietā pieejamo māju skaitu par pieņemamu cenu noteiks vietējās pašvaldības plānošanas politika un sarunas ar attīstītāju.

Tad privātais attīstītājs parasti vai nu būvē pieejamu mājokli un pārdod to HA (par tā pašreizējo lietošanas vērtību), vai arī pārdod zemi tieši pēdējam par pazeminātu cenu, lai HA varētu veikt celtniecību (HA parasti ir valsts subsīdijas lai iegūtu vai izveidotu šīs sociālās/pieejamās vienības).

Tas viss ir iespējams, pateicoties Anglijas pilsētplānošanas sistēmai, kurā attīstības tiesības tiek atdalītas no zemes īpašumtiesībām. Tādēļ valdībai pieder šīs attīstības tiesības neatkarīgi no tā, kam pieder zeme, un katram attīstības plānam ir nepieciešama valsts atļauja.

**Jauns priekšlikums:** "Mēs uzskatām, ka pašreizējā plānošanas pienākumu sistēma saskaņā ar 106. sadaļu būtu jākonsolidē ar reformētu, paplašinātu "Infrastruktūras nodevu"."

(Nākotnes plānošana. Baltā grāmata, 2020. gada augusts [www.gov.uk/government/consultations/planning-for-the-future](http://www.gov.uk/government/consultations/planning-for-the-future)).

## Rezultāti (ieskaitot plusus un mīnus)

### Plusi

- Sasniegt lielu jaunu mājokļu par pieņemamu cenu;
- Jauktas kopienas: privātpašumu veidošana blakus pieejamiem/sociāliem. Tas arī dod iespēju būt pieejamu mājokli dārgākos rajonos, kas nav saistīti ar šāda veida mājokļiem;
- Pārsvārā privāts finansējums gandrīz bez valsts finansējuma.

### Mīnusi

- 106. sadaļas plānošanas instrumenta cikliskais raksturs: pieaugums īpašuma burbuļu gados (2004–2008) un strauju kritumu lejupslīdes gados (2009–11);
- Sarežģītas (arī ilgstošas un dārgas) sarunas: pārredzamības trūkums. Izstrādātāji (un viņu juristi) var izmantot dažu vietējo pašvaldību sarunu iemaņu trūkumu. Viņi spēj samazināt uzliktās saistības, jo pretējā gadījumā daži projekti tiktu apstādināti.

## Politisko lēmumu pieņēmēju oficiālās deklarācijas (ja tādas ir)

"106. sadaļa ir viss, kas mums ir - saplēsiet to un jūs nepiegādāsiet mājokļus par pieņemamu cenu." Hjū Eliss, Pilsētas un lauku plānošanas asociācijas politikas direktors [www.insidehousing.co.uk/news/news/sector-warns-government-against-axing-section-106-in-planning-overhaul-67400](http://www.insidehousing.co.uk/news/news/sector-warns-government-against-axing-section-106-in-planning-overhaul-67400).

### Panākumu pamats

1. Privātie izstrādātāji turpinās būt.
2. HA esamība, kas pārējo šīs pieejamās vienības, lai tās pārvaldītu.

### Radušies šķēršļi

1. Sarežģītas sarunas: pārāk sarežģītas (un pārredzamības trūkums) dažām vietējām pašvaldībām.
2. Projekti var iestrēgt, ja attīstītājs nesaņem to, ko vēlas (tā intereses ir virs sabiedrības interesēm).
3. Nekādas būvniecības ekonomiskās krīzes laikā: nav ekonomiskas dzīvotspējas.
4. Valsts finansējuma trūkums, lai kompensētu ar to saistītās papildu izmaksas.

## 2. NODAĻA. VALSTU PĒTĪJUMI

### 2.3. APVIENOTĀ KARALISTE (ANGLIJA)

#### PARAUGPRAKSE 4

**Nosaukums:** Baznīcas īpašuma un mājokļu programma

#### Paraugprakses joma

- Sociālie mājokļi
- Maznodrošinātu grupu (vecāka gadagājuma cilvēku, jauniešu, migrantu) integrācija - sociālā kohēzija
- Klimats, vide un resursu efektivitāte
- Citi: risināt bezpajumtniecības problēmu

#### Līmenis

Reģionālā

#### Kur

AK (Skotija)

#### Instruments

Praxis

#### Instrumenta atsauce

Partnerība

#### Finansiālā informācija

Skotijas valdība (galvenā iemaksu veicēja) nodrošina 30% no ienākumiem. Ir arī ienākumi no biedru konfesijām, tras-tiem un atbalstītājiem.

Piemēram, projekts "Kingcase Church of Scotland"

- Kopējās izmaksas: 1,2 miljoni mārciņu;

- Atbalsta dotācijas no Skotijas valdības un South Ayrshire padomes.

Skatīt informāciju par Skotijas baznīcas Glebes projektu vietnē <https://ruralhousingscotland.org/past-projects/iona>.

#### Ietekme un saņēmēji

##### Saņēmēji

Neaizsargāti bezpajumtnieki Skotijā, tostarp cietumā un aprūpē esoši, cilvēki ar atkarībām, sliktu garīgo veselību un tie, kas bēg no vardarbības.

##### Ietekme

Trīs projekti, kas veikti ar Skotijas Baznīcu dzīvojamo māju palīdzību:

1. Skotijas Kingcase baznīcas projekts (pabeigts 2010. gadā): desmit dzīvokļi un divas mājas;
2. Granton United Church projekts (pabeigts 2011. gadā): jauna baznīca kopā ar 16 vienas guļamistabas dzīvokļiem, diviem divu guļamistabu dzīvokļiem un četrām divu guļamistabu mājām;
3. Skotijas baznīcas Glebes projekts (pabeigts 2016. gadā): piecas pieejamas vienības.

Bez tam potenciālā ietekme ir pārveidojoša, jo 2008. gadā veiktie pētījumi veidoja vairāk nekā 4000 aizsargātu baznīcas struktūru, kā arī aptuveni 6000 līdz 10 000 neaizsargātu ēku, no kurām visvairāk pieder Skotijas baznīcai.

## Apraksts

Baznīcas īpašuma un mājokļu programma ir viena no darbībām, ko izstrādājusi Skotijas Baznīcu mājokļu akcija - partnerība, kas apvieno galvenās Skotijas kristīgās konfesijas un organizācijas, uzņēmums, kuru ierobežo garantija un reģistrēta labdarība. Mērķis ir sasaitīt baznīcas ar mājokļu organizācijām (attīstītājiem, pakalpojumu sniedzējiem, valsts vai privātiem), lai tās varētu nodrošināt piemērotus liekus vai nepietiekami izmantojamus baznīcas īpašumus, lai nodrošinātu pieejamu mājokļu attīstību. Tādēļ šī partnerība ir unikāla iespēja apvienot draudzes un mājokļu organizācijas, lai kopīgi risinātu vajadzību pēc mājokļa par pieņemamu cenu un risinātu bezpajumtniecības problēmu.

Vairāk informācijas: [www.churches-housing.org](http://www.churches-housing.org).

## Rezultāti (ieskaitot plusus un mīnus)

### Plusi

- Lieku vai nepietiekami izmantotu baznīcas īpašumu izmantošana (centrālās vietās pilsētās un ciematos), lai izveidotu jaunus pieejamus mājokļus; novērst pieejamu mājokļu trūkumu, kā arī bezpajumtniecību; Skotijā esošo struktūru dažādu interešu apmierināšana (bepajumtniecības un mājokļu pieejamības trūkuma novēršana, īpašumu un zemes meklēšana).

### Mīnusi

- Augstas izmaksas kopumā un nepieciešamība pēc valsts dotācijām vai subsīdijām.

## Politisko lēmumu pieņēmēju oficiālās deklarācijas (ja tādas ir)

Padomnieks (Hjū) Hanteris sacīja: "Es priecājos, ka Ayrshire Housing ir spējis nodrošināt nepieciešamo mājokļu tīri, izveidojot veiksmīgu partnerību ar Kingcase draudzes baznīcu. Mēs redzam arī ieguvumus no ilgstošajām attiecībām starp Ayrshire Housing un padomi, kas lielākajā daļā jauno mājokļu attīstības ir nodrošinājusi mājokļus, kas īpaši paredzēti cilvēkiem, kuri ir pametuši aprūpes pakalpojumus." ([www.ayrshirehousing.org.uk/2010/03/04/observer-court-completes/](http://www.ayrshirehousing.org.uk/2010/03/04/observer-court-completes/)).

## Panākumu pamats

1. Darbs tīklā - tilts starp divām interesēm: a) baznīcas, lai labi izmantotu to liekos un nepietiekami izmantotos īpašumus; un b) vietējām pašvaldībām, HA vai citiem mājokļu nodrošinātājiem, kuriem nepieciešama zeme vai īpašumi.
2. Partnerība pievērš uzmanību organizāciju interesēm bieži vien sarežģītās sarunās.
3. Šī partnerība darbojas katrā Skotijas daļā, tādēļ tā ir etalons visām tām organizācijām, kas meklē zemi/mājokli vai vēlas piedāvāt neizmantotus īpašumus.
4. Vispārējs zemes trūkums dažos Skotijas apgabalos, lai izveidotu jaunus mājokļus par pieņemamu cenu.
5. Neizmantoto infrastruktūru izmantošana (resursu efektivitāte).
6. Baznīcu ēkas mēdz būt centrālās vietās pilsētās un ciematos, tādēļ tās atrodas vietās, kur cilvēki vēlas dzīvot.
7. Jauktas kopienas.

## Radušies šķēršļi

1. Augstas izmaksas.
2. Nepieciešamība pēc valsts dotācijām vai subsīdijām.
3. Daudzas baznīcas ir iekļautas ēku sarakstā, un tādēļ tās ir ļoti grūti un dārgi attīstīt, kas apgrūtina HA iesaistīšanu, jo tām ir jāpamato visas attīstības izmaksas.

## 2. NODAĻA. VALSTU PĒTĪJUMI

### 2.3. APVIENOTĀ KARALISTE (ANGLIJA)

PARAUGPRAKSE 5									
<b>Nosaukums:</b> Dalītas īpašumtiesības									
<b>Paraugprakses joma</b>									
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Piekļuve pieejamiem mājokļiem</li> <li>• Sociālie mājokļi</li> <li>• Finansējums</li> </ul>									
<b>Līmenis</b>					<b>Kur</b>				
Nacionāls					AK (Anglija)				
<b>Instruments</b>					<b>Instrumenta atsauce</b>				
Likums					Mājokļu un reģenerācijas likuma 68. – 71. punkts, c. 17				
<b>Finansiālā informācija</b>									
<b>3. tabula.</b> Dalīta īpašumtiesības un pieejamu mājokļu programmas finansējums no 2016. līdz 2021. gadam <sup>207</sup>									
		AFFORDABLE HOME OWNERSHIP HOMES		AFFORDABLE RENT HOMES		SOCIAL RENT HOMES		TOTAL HOMES	
<b>Homes England Operating Area</b>	<b>Funding (£)</b>	<b>Grant funded</b>	<b>Nil grant</b>	<b>Grant funded</b>	<b>Nil grant</b>	<b>Grant funded</b>	<b>Nil grant</b>	<b>Grant funded</b>	<b>Nil grant</b>
Midlands	428,431,869	5,122	738	6,327	2,213	531	26	11,980	2,977
North East, Y & H	394,140,886	4,950	520	6,049	1,723	81	11	11,080	2,254
North West	551,118,980	7,040	477	7,546	1,183	789	148	15,375	1,808
South East	392,960,603	7,410	6,998	2,650	10,928	823	60	10,883	17,986
South West	307,618,142	5,082	1,356	2,395	6,033	748	366	8,225	7,755
<b>TOTAL</b>	<b>2,074,270,480</b>	<b>29,604</b>	<b>10,089</b>	<b>24,967</b>	<b>22,080</b>	<b>2,972</b>	<b>611</b>	<b>57,543</b>	<b>32,780</b>
<b>Ietekme un saņēmēji</b>									
<b>Saņēmēji</b>									
1. Mājsaimniecības ar vidējiem ienākumiem, kuras vēlas piekļūt drošai un stabilai valdībai, bet nepārsniedzot parādu.									
2. Iepriekšējie sociālie īrnieki, kuru ekonomiskā situācija ir uzlabojusies (izvairoties no neprecizitātes).									
3. Mājsaimniecības, kuru ģimenes ienākumi ir pārāk lieli, lai piekļūtu sociālās īres nozarei, bet pārāk zemi, lai piekļūtu privāto mājokļu tirgum, nepārsniedzot parādu.									
<b>Ietekme</b>									
No 2014. līdz 2019. gadam tika pabeigtas 52 302 kopīpašuma vienības (1000C tabula <sup>208</sup> ).									

207 Homes England (2020). 2016 to 2021 shared ownership and affordable homes programme summary: end of September 2019. London.

208 Ministry of Housing, Communities and Local Government (2019). Affordable housing supply: April 2018 to March 2019 England, Housing Statistical Release, London.



## Apraksts

Juridiski noteikts kā veids, kā piekļūt pieejamiem sociālajiem mājokļiem kopā ar kapitāla procentu likmju shēma un dalītā īpašuma uzticība.

Šāda veida starpposma īpašumtiesības ļauj pakāpeniski (un par pieņemamu cenu) iegūt mājas īpašumtiesības (pazīstamas kā kāpņu telpas), ti, tas ļauj nopirkt procentus no mājokļa īpašuma (parasti no 36% līdz 40%), bet atlikušo daļu pieder pārdevējam (piemēram, HA), kuram pircējs maksā īres maksu proporcionāli īpašuma vērtībai (parasti tas sastāv no 2,5% un 3% no uzņēmuma paturētās procentuālās daļas). Tad pircējam ir iespēja pakāpeniski iegūt īpašumtiesības uz īpašumu, kad vien viņu ekonomiskā situācija uzlabojas.

Lai gan pircējam nepieder viss īpašums, viņš ir atbildīgs par visiem nepieciešamajiem apkopes un remonta darbiem. Dalītās īpašumtiesības var piedāvāt kombinācijā ar citām shēmām, piemēram, tiesībām iegādāties HA vai īri pirkšanai, programma ir vērsta galvenokārt uz jauniem darba ņēmējiem, lai viņi varētu ietaupīt īrēšanas laikā, lai varētu piekļūt māju īpašniekiem. Tas sastāv no pieņemamas īres (80% no tirgus cenas) piedāvāšanas ne ilgāk kā septiņus gadus, pēc kura persona var iegādāties mājokli (piemēram, izmantojot kopīpašumu) vai izbeigt īres līgumu.

## Rezultāti (ieskaitot plusus un mīnus)

### Plusi

- Pieejams veids, kā piekļūt māju īpašumam;
- HA atbalsts;
- Iespēja pārdot pieejamus īres numurus sēdošiem īrniekiem;
- Šķērssubsidēšanas avots sociālo īres mājokļu finansēšanai (uzņēmuma ekonomiskā dzīvotspēja);
- Dažādot uzņēmuma darbības portfeli un ienākumu avotus;
- Pārvarēt plaisu starp pilna mājokļa īpašumtiesībām un īres mājām: pastāvīguma termiņš, lai māsaimniecības varētu izvēlēties īpašumtiesības, kas vislabāk atbilst viņu ekonomiskajai un personiskajai situācijai
- Tas palīdz sociālo mājokļu apgrozījumam un kļūst par neprecizitātes problēmas risinājumu/iespēju sociālo mājokļu nozarē;
- Jauktas attīstības tendences, kas ļauj radīt sociālo sajaukumu: apvienot dažādus pilnvaru veidus ne tikai vienā apgabalā, bet arī vienā ēkā.

### Mīnusi

- Sarežģīts un grūti saprotams (zemes nomas un īpašumtiesību īpašību sarežģītība). Informācijas un patērētāju izpratnes trūkums;
- Dažas māsaimniecības var iestrēgt, ja neredz ienākumu pieaugumu;
- Nav pieejams māsaimniecībām ar zemiem ienākumiem un nav ceļību uz ekonomikas izaugsmi

## Politisko lēmumu pieņēmēju oficiālās deklarācijas (ja tādas ir)

### Panākumu pamats

1. HA spēcīgā loma sociālajā/pieejamajā mājokļu tirgū: tās ir vienības, kas spēj nodrošināt šo shēmu gan no ekonomiskā, gan personiskā atbalsta viedokļa.
2. Mājas īpašumtiesības ir veids, kā piekļūt mājoklim.
3. Finansējuma avots, ja publiskā finansējuma ir maz. Dažādojot portfeļa darbības, kā arī ienākumu avotus. Likviditātes avots.
4. Risinājums māsaimniecībām ar zemu ienākumu līmeni, jo starptautiski un Eiropas līmenī ir svarīgi koncentrēt sociālos mājokļus uz visneaizsargātākajām grupām.

### Radušies šķēršļi

1. Sarežģīta un grūti saprotama shēma: zemes īpašumā esošie un īpašumā esošie īpašumi.
2. Cilvēki var iestrēgt, ja viņu ienākumi neaug (grūtības kāpnēs).
3. Augsti noklusējuma līmeņi.
4. Richardson/Midland Heart Ltd 2007. gada 12. novembra spriedums par kopīpašuma tiesībām uz nomu: īres saistību neizpilde var izraisīt līguma laušanu, pircējam nesaņemot neko pretī (atšķirībā no tirgus bloķēšanas), un viņiem var nākties saskarties arī ar hipotēkas saistību neizpildi.
5. Īpašuma vērtība samazinās, kad pāriet norunātais termiņš, kas var ietekmēt iespēju saņemt hipotēku aizdevumus, lai iegūtu secīgas daļas.

## 2. NODAĻA. VALSTU PĒTĪJUMI

### 2.3. APVIENOTĀ KARALISTE (ANGLIJA)

PARAUGPRAKSE 6	
<b>Nosaukums:</b> Reģistrēto pakalpojumu sniedzēju normatīvie spriedumi - sociālo mājokļu regulators (RSH)	
<b>Paraugprakses joma</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Sociālie mājokļi</li><li>• Finansējums</li><li>• Citi: sociālo mājokļu un to pakalpojumu kvalitāte; RP ekonomisko un vadības standartu kontrole</li></ul>	
<b>Līmenis</b> Nacionāls	<b>Kur</b> AK (Anglija un Velsa)
<b>Instruments</b> Likums un politika	<b>Instrumenta atsauce</b> Mājokļu un reģenerācijas likums, 2008. gads, c. 17. Normatīvā sistēma sociālajam mājoklim Anglijā no 2015. gada 1. aprīļa
<b>Finansiālā informācija</b> Daļa no valsts budžeta bija paredzēta RSH finansēšanai.	
<b>Ietekme un saņēmēji</b> Tās pašas struktūras un to pārvaldīto mājokļu saņēmēji. Arī valsts pārvalde.	
<b>Apraksts</b> Normatīvie spriedumi un paziņojumi ir regulatora oficiālais viedoklis par pakalpojumu sniedzēju attiecībā uz to, cik labi tie atbilst normatīvajiem standartiem (ekonomiskajiem un patērētāju standartiem; sk. <a href="http://www.gov.uk/guidance/regulatory-standards">www.gov.uk/guidance/regulatory-standards</a> ). Šie novērtējumi tiek veikti katru gadu un tikai tiem RP, kuriem pieder un/vai apsaimnieko 1000 vai vairāk māju. Viņi uzrāda pārvaldības un dzīvotspējas klasifikāciju (G un V) un ir publiski pieejami. Šie novērtējumi īpaši interesē aģentus, kuri ir ieinteresēti veikt ieguldījumus šajā nozarē, jo tie uzrāda publisku novērtējumu par uzņēmuma ekonomisko stabilitāti un pārvaldību, kurā uzņēmums atrodas, padarot to par pievilcīgu un zema riska ieguldījumu. Vairāk informācijas: <a href="http://www.gov.uk/government/publications/regulatory-judgements-and-regulatory-notice">www.gov.uk/government/publications/regulatory-judgements-and-regulatory-notice</a> .	
<b>Rezultāti (ieskaitot plusus un mīnus)</b> <b>Plusi</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Pārredzamība mājokļu nozarē;</li><li>- Padziļināta sabiedrības uzraudzība;</li><li>- Dati un statistika;</li><li>- Mudina RP veikt atbilstīgi normatīvajiem standartiem.</li></ul> <b>Mīnusi</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Slikti rezultāti var nozīmēt investoru intereses zaudēšanu (liels spiediens uz uzņēmumiem, kas var pārdzīvot krituma periodus).</li></ul>	
<b>Politisko lēmumu pieņēmēju oficiālās deklarācijas (ja tādas ir)</b>	

<b>Panākumu pamats</b>	<b>Radušies šķēršļi</b>
<ol style="list-style-type: none"><li data-bbox="156 385 786 506">1. Padziļināta analīze un ļoti noderīgas vadlīnijas RP par to, kā izpildīt normatīvos standartus, kas vienlaikus nozīmē veselīgu sniegumu ekonomiski, kā arī pakalpojumu pārvaldības un kvalitātes ziņā.</li><li data-bbox="156 521 421 551">2. Noderīgi investoriem.</li><li data-bbox="156 566 509 595">3. Noderīgi datiem un statistikai.</li><li data-bbox="156 611 756 640">4. Noderīgi, piešķirot publiskas dotācijas šīm vienībām.</li></ol>	

## 2. NODAĻA. VALSTU PĒTĪJUMI

### 2.3. APVIENOTĀ KARALISTE (ANGLIJA)

#### 2.3.3. GŪTĀS ATZIŅAS

**1. RS uzraudzība no RP** (valsts līmenī; Anglija un Velsa). Anglijā un Velsā visi sociālo/pieejamo mājokļu nodrošinātāji ir jāreģistrē kā "RP". Regulējums ir attīstījies, un tagad dažas valsts iestādes un bezpeļņas organizācijas var arī reģistrēties. Tādēļ, lai reģistrētos kā RP, uzņēmumiem jāatbilst šādām divām prasībām: jādarbojas kā sociālā mājokļa nodrošinātājam Anglijā un/vai Velsā vai jāsniedz skaidri pierādījumi par nodomu kļūt par pakalpojumu sniedzēju un jāatbilst regulatora noteiktajām prasībām, galvenokārt balstoties uz par ekonomisko dzīvotspēju un pārvaldības standartiem un tādu vadības mehānismu pieejamību, kas ļauj ievērot pārējos noteikumus. Reģistrācija kā RP nozīmē spiestu ievērot tiesību aktus un noteikumus (galvenokārt 2008. gada Mājokļu un reģenerācijas likumu un Anglijas sociālo regulējumu no 2015. gada 1. aprīļa<sup>209</sup>), bet tas arī dod iespēju piekļūt valsts līdzekļiem (piemēram, Mājokļu cena par pieņemamu cenu). Lai nodrošinātu, ka RP atbilst viņu noteikumiem, tos uzrauga valsts iestāde ar nosaukumu RSH. Lai aizsargātu sociālo mājokļu nozari un to saņēmējus, RP nav tiesīgi brīvi izlemt reģistrēties. Brīvprātīga reģistrācijas atcelšana ir atļauta tikai tad, kad RSH var nodrošināt īrnieku aizsardzību un valsts līdzekļu nelikumīgu izmantošanu. **Stiprās puses:** a) subjektu, kas piedāvā tiesības uz mājokli, un piešķirto publisko līdzekļu publiska uzraudzība (svarīgi, lai veicinātu pieejamo uzcelto/pārvaldīto mājokļu daudzumu un kvalitāti); b) sabiedrības atbalsts un iekļaušanās var novērst RP bankrotēšanu; un c) RP ir prakses kodeksi un normatīvās vadlīnijas, kas viņiem palīdz izpildīt visus noteikumus. **Vājās puses:** a) klasificētas un/vai uzskatāmas par "valsts nefinanšu sabiedrībām", kas nozīmē arī privātās neatkarības zaudēšanu RP vadības un darbību ziņā. Nacionālās statistikas birojs 2015. gadā pārklasificēja angļu valodas HA. Tās kļuva par publiskām nefinanšu sabiedrībām, klasifikāciju, ko izmanto valsts grāmatvedības un citas šī biroja finanšu statistikas vajadzībām. Iemesls tam bija lielāka ietekme, ko Anglijas 2008. un 2011. gada tiesību akti (attiecīgi Mājokļu un reģenerācijas likums un Lokālisma likums) piešķir valsts pārvaldei pār dažām HA vadības funkcijām, piemēram, pilnvarām iekļauties uzņēmuma vadībā. likvidējot vai pārstrukturējot, un tiesības piekrist vai noraidīt piekrišanu savu aktīvu atsavināšanai.

Praktiskos nolūkos īstermiņa sekas nebija īpaši redzamas, bet ilgtermiņā tās varēja izraisīt sabiedrības kontroles (un ierobežojumu) pieaugumu pār šo vienību tēriņiem un aizņemšanos, tā zaudējot daļu no rīcības autonomijas. Tomēr AK valdības nodoms pārklasificēt HA par privātām strukturām tika īstenots, grozot un samazinot iepriekš minētās pilnvaras, izmantojot 2016. gada Mājokļu un plānošanas likumu, un kopš 2018. gada HA ir atgriezušās privātajā statusā (privātas nefinanšu sabiedrības). b) morālais apdraudējums (pārāk liels, lai izgāztos). Sabiedrības atbalsts, veicot riska ieguldījumus, var nozīmēt pārmērīgu uzticēšanos uzņēmumiem, jo valsts nevar pieļaut šīs nozares kritumu, piemēram, Cosmopolitan Housing Group lieta. Šī pasākuma **atkārtojamība** ir iespējama, bet ir svarīgi, lai visiem (sociālajiem) mājokļu nodrošinātājiem valstī būtu pamatregula un pēc tam iespēja to noteikt reģionāli. Turklāt ir nepieciešama valsts iestāde, kas tos regulē un uzrauga. **Pozitīvas (veiksmīgas) mācības:** a) sociālo mājokļu nozares struktūra un b) saskaņotas regulas esamība, kas pieļauj labu praksi šajā nozarē. **Izmaiņas, kuras būtu jāveic, lai tas darbotos:** ir svarīgi līdzsvarot valsts uzraudzību un iekļaušanos ar noteiktu rīcības brīvību mājokļu nodrošinātājam.

**2. Atkarība no labklājības sistēmas** (valsts līmenī; Anglija un Velsa). Laikā no 2008-09 līdz 2014-15, privāto īrnieku īpatsvars, kas saņem mājokļa pabalstu, nepārtraukti pieauga no 19 līdz 27 procentiem; kopš tā laika proporcija ir samazinājusies līdz pašreizējam 20 procentu līmenim. Sociālo īrnieku vidū proporcija, kas saņem mājokļa pabalstu, palielinājās starp 2008-09 un 2012-13 (no 59 līdz 66 procentiem); kopš tā laika īpatsvars ir samazinājies līdz 57 procentiem (English Housing Survey 2018-19<sup>210</sup>). Daudziem no šiem sociālajiem īrniekiem dzīvokļa pabalsts sedza visu īri. Mājokļa pabalsts Anglijā tiek uztverts kā papildinājums ģimenes ienākumiem, nevis mājokļa finansēšanai. Tomēr to cilvēku skaits, kuru mājokļa pabalsts vairs nesedz visu īri, no 2010. līdz 2015. gadam ir strauji pieaudzis. Gan atkarība no mājokļa pabalsta, gan beztermiņa sociālās īres līgumi, ir noveduši pie neuzmanības darba meklējumos vai pat sava veida darba/karjera uzākšanu. Detalizētāk, Apvienotās Karalistes valdības augstās izmaksas un atkarība no labklājības sistēmas

209 [www.gov.uk/government/collections/regulatory-framework-requirements](http://www.gov.uk/government/collections/regulatory-framework-requirements)

210 Ministry of Housing, Communities and Local Government (2019). *Affordable housing supply: April 2018 to March 2019 England*, Housing Statistical Release, London.

ir izraisījusi virkni tiesību aktu grozījumu: a) labklājības reforma (pabalstu griesti + universālais kredīts + guļamistabas nodoklis); b) sociālās īres samazināšana par vienu procentu gadā un c) elastīgas īres tiesības beztermiņa īres līgumu vietā. Tādēļ valdības mērķis galvenokārt ir samazināt valsts izmaksas, stimulēt nodarbinātību un izvairīties no atkarības no labklājības.

**Stiprās puses:** izvairīšanās no pārmērīgas parādsaiņībām un palīdzība mājokļiem būt pieņemamiem gan privātajā, gan sociālajā īres sektorā. **Vājās puses:** a) lieli valsts izdevumi; b) stimula trūkums iegūt apmācību darbā un meklēt darbu (paaudzes bez darba); c) izpratnes trūkums par mājokļa vērtību/izmaksām (jo daži no viņiem nekad par to nav maksājuši); d) neprecizitāte (ja tiek noslēgti beztermiņa īres līgumi): sociālā mājokļa fonda apgrozījuma trūkums un valsts resursu tērēšana mājāsaimniecībām, kuru finansiālā situācija ir uzlabojusies un kuras var atļauties atrast mājokļu risinājumus privātajā tirgū. **Atkārtotamība** nav iespējama valstīs, kurās ir vāja labklājība. **Izmaiņas, kuras būtu jāveic, lai tas darbotos:** ir jāizvairās no šīs atkarības no labklājības. Tas būs atkarīgs no katras valsts labklājības sistēmas struktūras, ieguldītās valsts naudas apjoma un veida, kā tā tiek izlietota - piemēram, ķieģeļu un javas subsīdijas vai līdzekļu pārbaudītas subsīdijas, un prasība piekļūt valsts finansējumam.

**3. Sociālo/pieejamo mājokļu nodrošinātāju finansēšana** (valsts līmenī; Anglija un Velsa). Valsts finansējuma samazināšana (nesenie taupības budžeti) un spiediens meklēt vairāk privātā finansējuma ir izraisījis zināmu sociālo mājokļu pārvaldības sektora tirgus un finansēšanas (finanšu tirgu un dalībnieku dominance) pakāpi. Tas palielina nozares pakļaušanu riskiem, kas saistīti ar sarežģītiem starptautiskiem finanšu tirgiem. Dažos gadījumos tikai valsts iestāžu (piemēram, RSH) iejaukšanās ir glābusi šādas struktūras no bankrota un no sociālā mājokļa zaudēšanas. Finansēšana noved arī pie visas nozares nepieciešamās profesionalizācijas, ļaujot piedalīties daudziem spēlētājiem, piemēram, bankām, konsultantiem, konsultantiem un kredītreitinga aģentūrām, kas var izraisīt sociālo mājokļu īres pieaugumu. Tas varētu arī mudināt dažus mājokļu nodrošinātājus koncentrēties uz maksātspējīgākiem īrniekiem (veicot pirmsnomas pārbaudes) un

uz darbībām, kas viņiem ir izdevīgākas, piemēram, tirgus īre un zemu izmaksu māju īpašnieku produkti.

**Stiprās puses:** a) neatkarība no valsts budžeta un b) privātā finansējuma avotu dažādošana. **Vājās puses:**

a) pirms īres pieejamības novērtējums sociālajiem/pieejamiem īrniekiem; b) pieaugoša atkarības no šiem sarežģītajiem un riskantajiem tirgiem draudi; c) jaunu aģentu, piemēram, banku, konsultantu, konsultantu un kredītreitingu aģentūru, ienākšana šajā nozarē. Visi šie jaunie pakalpojumi var izraisīt sociālo mājokļu īres un netieši arī īres subsīdiju pieaugumu. Zināmā mērā **atkārtotamība:** mājokļu nodrošinātāji ir spējusi iekļūt finanšu un kapitāla tirgos, pateicoties valsts dzīvojamā fonda sākotnējai nodošanai kopā ar sākotnējo un ievērojamo valsts finansējumu. Viņi uzkrāja ievērojamu aktīvu apjomu, ko vēlāk varēja izmantot kā nodrošinājumu uzņēmējdarbībai finanšu un kapitāla tirgos. **Izmaiņas, kuras būtu jāveic, lai tas darbotos:** a) ir jāpielāgo valsts kontrole/uzraudzība šiem jaunajiem riskiem un jāmeklē formulas, kas ļautu aizsargāt sociālo dzīvojamo fondu. Ierobežojiet riskus vai gredzenu nožogojumu. b) jāpārlicinās, ka finansializācijas parādība negatīvi neietekmē sociālo mājokļu darbību attiecībā uz sociālo mājokļu nodrošinājumu un saņēmēju veidiem. c) jānodrošina, lai nepieciešamie jaunie profesionālie pakalpojumi un kvalificēts personāls neradītu sociālo/pieejamo īres pieaugumu.

# 2.4.

## SLOVĀKIJA

AUTORS MILAN FTÁČNIK



## 2.4. SLOVĀKIJA

*Autors Milan Ftáčnik*

### 2.4.1. MĀJOKĻU POLITIKAS UN REGULĒJUMA KONTEKSTS

Slovākija ir viena no Centrālās un Austrumeiropas reģiona valstīm, kas kopš 1989. gada ir piedzīvojusi **plašu dzīvojamā fonda privatizāciju**. Tas bija politisks lēmums 1992. gadā, pamatojoties uz pārliecību, ka privāts ir labāks par sabiedrisko, jo cilvēkiem labāk rūpes par viņu īpašumtiesībām. Rezultātā **90,5 procenti mājokļu pieder tiem, kas tajos dzīvo** (vislielākais procents eirozonā). Tikai trīs procenti ir pašvaldību īpašumā un tiek izmantoti galvenokārt sociālajiem mājokļiem, trīs procentus ir individuālie īpašnieki par tirgus cenām un 3,5 procentus - mājokļu kooperatīvi, un tie tika pārdoti tikai 2016. gadā, kas tika noteikts kā galīgais termiņš zemu cenu mājokļu cenu iegūšana.

Saskaņā ar 2011. gada valsts skaitīšanu Slovēnijā ir **370 mājokļi uz 1000 iedzīvotājiem** (otrais zemākais īpatsvars ES), salīdzinot ar **vidēji 470 mājokļiem ES**. Kopumā ir 1994 897 mājokļi, 89,1 procents no tiem ir pastāvīgi apdzīvoti, un starp astoņiem Slovēnijā oficiāli izveidotajiem reģioniem ir lielas atšķirības.<sup>211</sup> Trīs ceturtdaļas dzīvojamā fonda tika uzceltas pirms 1990. gada, bet 856 000 dzīvojamā ēka bija betona, daudzstāvu, daudzģimeņu ēkā. Jauno mājokļu celtniecību pēc 1990. gada galvenokārt veicināja privātie ieguldījumi, gadā vidēji 15 500, ar aptuveni desmit procentiem pašvaldību. Samazinās pašvaldību interese par jaunu sociālo mājokļu būvniecību, jo pastāv problēmas ar nestabilo valsts subsīdiu līmeni sociālo mājokļu piedāvājuma pusē; zemes trūkums, galvenokārt pilsētās; un problēmas ar sociālo mājokļu uztveri.

Zemais pašvaldības dzīvojamā fonda īpatsvars nozīmē **ierobežotu piekļuvi sociālajiem mājokļiem** maznodrošinātām grupām, personām ar invaliditāti, romu iedzīvotājiem un bezpajumtniekiem. Tas nozīmē arī **grūtības piekļūt pieejamiem mājokļiem, galvenokārt jauniešiem**, kuri sāk ģimenes, jo vienīgais reālais veids, kā viņiem mājot, ir hipotēka (16,1 procents dzīvojamā fonda ir privātpašums ar hipotēku). Tā tas nav visiem - **gandrīz 57 procenti jauniešu vecumā no 25 līdz 34 gadiem dzīvo kopā ar vecākiem**,<sup>212</sup> viena no augstākajām akcijām ES.

Viens no iemesliem ģimenes nodibināšanas atlikšanai, ko uzskata 45 procenti jauniešu, ir viņu pašu mājokļu finansālā pieejamība.<sup>213</sup>

Vēl viens ierobežojošs faktors ir ikmēneša mājokļa izdevumi cilvēku ar zemiem ienākumiem, bezdarbnieku, pensionāru un citu neaizsargātu grupu grupā. Saskaņā ar neseno aptauju, **78 procenti Slovērijas māsaimniecību ar zemiem ienākumiem vairāk nekā 40 procentus no saviem ienākumiem iztērēja mājokļiem**, kas, pēc OECD domām, nozīmē pārslodzi ģimenēm.<sup>214</sup> Arī grupā, kas izmantoja hipotēku, lai iegūtu savu mājokli, 31 procenti iztērēja vairāk nekā 40 procentus no saviem ienākumiem mājokļa izdevumiem. **Mājokļa pabalsti ir ierobežoti tikai tiem, kuriem ir liela materiāla nepieciešamība**, un tiek apspriests, kā tos attiecināt uz citām skartajām grupām. Valsts nodrošina hipotēkas piemaksu jaunām ģimenēm kā vienīgo veidu, kā viņi var iegūt savu mājokli.

Rezumējot, galvenie mājokļu jautājumi Slovēnijā ir ārkārtīgi liels īpašnieku apdzīvotu mājokļu īpatsvars, augstas īres cenas privātpašumā esošiem mājokļiem (īpaši Bratislavas galvaspilsētā), lielas nekustamā īpašuma cenu atšķirības starp reģioniem un nopietns sociālo mājokļu un pieejamu īres mājokļu trūkums.

Politikas un normatīvās vides pamatā ir Slovērijas valdības ik pēc pieciem gadiem pieņemtā **valsts mājokļu politikas koncepcija**. Jaunākajā dokumentā, kura darbības joma bija līdz 2020. gadam, tiek atkārtota **valsts mērķa mājokļu filozofija**, kas galvenokārt vērsta uz sociālajiem mājokļiem:<sup>215</sup> "Tirgus ekonomikā atbildība par mājokļa iegūšanu tiek nodota katram pilsonim. Tādēļ mājokļu pieejamība ir tieši proporcionāla indivīda ekonomiskajam stāvoklim. Valsts būtiskā loma ir radīt stabilu tirgus vidi, ļaujot māsaimniecībām iegādāties ienākumiem atbilstošu mājokli un atbalstot darbaspēka mobilitāti, izmantojot esošo dzīvojamo fondu, neradot pārmērīgu spiedienu uz mājokļu celtniecību. Katrā sabiedrībā ir iedzīvotāju grupas, kuras mājokļa komerciālā rakstura dēļ nespēj pašas iegādāties atbilstošu mājokli. Tādēļ ir jāizveido piemēroti apstākļi, jo īpaši nelabvēlīgā situācijā esošu iedzīvotāju grupu izmitināšanai. Šo grupu mājokļu vajadzības nevar apmierināt bez valsts un citu dalībnieku iejaukšanās mājokļu tirgū.

211 *Správa o plnení zámerov Koncepcie štátnej bytovej politiky do roku 2020* (slovāku valodā).

212 [www.housingeurope.eu/resource-1323/the-state-of-housing-in-the-eu-2019](http://www.housingeurope.eu/resource-1323/the-state-of-housing-in-the-eu-2019).

213 [www.finance.sk/spravy/finance/153843-slovaci-odkladaju-rodinu-pre-byvanie-vyplyva-z-prieskumu/](http://www.finance.sk/spravy/finance/153843-slovaci-odkladaju-rodinu-pre-byvanie-vyplyva-z-prieskumu/) (slovāku valodā).

214 [www.novostavby.sk/blog-novostavieb-a-developerskych-projektov/41649-najviac-penazi-davame-na-byvanie-ale-dokazeme-si-aj-nieco-usporit](http://www.novostavby.sk/blog-novostavieb-a-developerskych-projektov/41649-najviac-penazi-davame-na-byvanie-ale-dokazeme-si-aj-nieco-usporit) (slovāku valodā).

215 Valsts mājokļu politikas koncepcija līdz 2020. gadam, kuru Slovērijas valdība pieņēma 2015. gada 7. janvārī.

## 2. NODAĻA. VALSTU PĒTĪJUMI

### 2.4. SLOVĀKIJA

Saskaņā ar šo filozofiju, Slovēķija izveidoja centralizēti finansētu sociālo mājokļu programmu, kas darbojas kopš **1999. gada - mājokļu attīstības programmu**. Tam pievienojās **Valsts subsīdiju shēma līdz 40 procentiem no būvniecības izmaksām, ko pārvalda Transporta un celtniecības ministrija**, kurai var piekļūt tikai pašvaldības, lai uzbūvētu vai iegādātos mājokļus, kas par zemu cenu, salīdzinot ar tirgu, tiek izīrēti kā sociālie mājokļi. Līdz šim subsīdijās tika piešķirti aptuveni 557 miljoni eiro, un tika uzbūvēti vai iegādāti 42 000 vienību.

Tomēr pašvaldību interese par programmas ieviešanu visā valstī nebija konsekventa. **Lielākā daļa jauno īres vienuību tika uzceltas ciematos un mazākās pilsētās**, kuras centās piesaistīt jaunus iedzīvotājus, izbūvējot īres mājokļus, lai novērstu urbanizācijas sekas. Viens no iemesliem zemākai interesei no lielākām pilsētām ir bijis pašvaldības zemes nepietiekamība, jo agrāk to pilsētas domes izvēlējās pārdot pieejamo zemi, lai gūtu ienākumus.

Vēl viens valsts izmantotais rīks bija **Valsts mājokļu attīstības fonda (SDHF) izveide**, kas pašvaldībām, privātpersonām un vēlāk citām privātām un publiskām juridiskām personām ir piedāvājis labvēlīgus ilgtermiņa aizdevumus dažādiem mērķiem. Mērķi galvenokārt ir mājokļa iegāde (būvējot vai iegādājoties), īres mājokļa iegāde, dzīvojamās ēkas atjaunošana un modernizācija, siltināšana, sistēmisku kļūdu novēršana, sociālo pakalpojumu objektu

būvniecība un atjaunošana. Reaģējot uz mājokļu situāciju, SDHF iespējamā finansējuma joma ir paplašināta.

Tā kā pašvaldībām ir mazāka prioritāte jaunu sociālo mājokļu būvniecībai, SDHF budžeta lielākā daļa bija **mājokļu uzturēšana un esošā dzīvojamā fonda atjaunošana**. Tiek lēsts, ka (sākot ar 2018. gadu) vairāk nekā 65 procenti no visiem mājokļiem daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkās Slovēķijā ir atjaunoti: no tiem vairāk nekā 300 000 mājokļu (jeb gandrīz 50 procenti) ir saņēmuši valsts atbalstu. Arī 37 procenti vienas ģimenes māju ir atjaunoti. Šajā jomā 2015. gadā tika uzsākta īpaša programma energoefektivitātes paaugstināšanai, kuru kontrolēja Ekonomikas ministrija un kuru finansē no Eiropas struktūrfondiem.

Apkopojot, galvenie jautājumi mājokļu politikas un regulēšanas jomā ir mērķtiecīga valsts filozofija, kas galvenokārt vērsta uz sociālajiem mājokļiem maznodrošinātām ģimenēm, zemu lielāku pilsētu interese par jaunu pašvaldību sociālo mājokļu būvniecību, bezpeļņas īres trūkums mājokļu sektorā, kas nodrošina pieejamu mājokli vidusšķirai, un privātu īres mājokļu trūkums, jo attīstītājiem to ir vieglāk pārdot, jo mājokļu īpatsvars ir mazs un cilvēki dod priekšroku būt saviem, jo īres mājokļi tiek uzskatīti par identiskiem ar sociālajiem mājokļiem un tam ir negatīvā pieskaņa.



## 2.4.2. PARAugPRAKSE

PARAugPRAKSE 1	
<b>Nosaukums: Valsts mājokļu attīstības fonda loma</b>	
<b>Paraugprakses joma</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sociālie mājokļi</li> <li>• Finansējums</li> </ul>	
<b>Līmenis</b>	<b>Kur</b>
Nacionāls	Transporta un celtniecības ministrija
<b>Instruments</b>	<b>Instrumenta atsauce</b>
Likums un prakse	Sociālo mājokļu finansēšanas rīks
<b>Apraksts</b>	
<p>SDHF tika izveidots jau 1996. gadā ar valsts tiesību aktiem, un kopš tā laika tas ir daudzkārt mainīts un grozīts. Tās sākotnējais mērķis bija piedāvāt labvēlīgus ilgtermiņa izdevumus dažādiem mērķiem pašvaldībām, pēc tam privātpersonām un vēlāk citām privātām un publiskām juridiskām personām.</p> <p>Mērķi galvenokārt ir: a) mājokļa iegāde (būvējot vai pērkot) privātpersonām vai jaunām ģimenēm; b) īres mājokļa iegāde galvenokārt vērsta uz pašvaldībām, bet vēlāk arī uz citām juridiskām peļņas vai bezpeļņas juridiskām personām; c) dzīvojamo ēku atjaunošana un modernizācija, siltumizolācija un sistēmisku bojājumu novēršana; d) sociālo pakalpojumu objektu celtniecība un atjaunošana; un e) zemes noma, kas saistīta ar īri, celtniecība vai pirkšana vai tehniskā infrastruktūra un pirkšana.</p> <p>Nosacījumi izdevuma saņemšanai īres mājokļa iegādei prasa saglabāt mājokļa īres raksturu izdevuma atmaksas periodā (vismaz 20 gadus). Nosacījumi ietver arī ierobežotos īrnieka ienākumus (četras reizes pārsniedz likumā noteikto dzīves minimumu), maksimālo grīdas platību (vienas, divu istabu dzīvokļiem utt.), Maksimālās būvniecības izmaksas un maksimālo izdevumu vienam dzīvoklim. Izdevumu var apvienot ar izdevumu tehniskai infrastruktūrai un zemes iegādei.</p> <p>Indivīda izdevuma nosacījumi ierobežo dzīvokļa maksimālo grīdas platību līdz 80 m<sup>2</sup> vai ģimenes māju līdz 120 m<sup>2</sup> un tādu pašu maksimālo robežu indivīda ienākumiem. Izolācijas nosacījumi prasa, lai mājoklis būtu ekspluatācijā desmit gadus pirms izdevuma pieprasīšanas, ierobežo apkures ietaupījumus līdz 35% un nosaka citas vides un kvalitātes prasības.</p> <p>Gada pārskats par SDHF par 2019. gadu<sup>216</sup> sniedz detalizētu aprakstu par fonda ieņēmumiem un izdevumiem. Ieņēmumus veido procentu atmaksas par iepriekšējiem izdevumiem līdz EUR 27 miljoniem, ikgadējs pārskaitījums no valsts budžeta EUR 25 miljoni, mērķtiecīgs finansējums no Eiropas strukturālajiem un investīciju fondiem un valsts līdzfinansējums kopā EUR 66 miljoni un galveno izdevumu atmaksas 130 miljonu eiro apmērā. Iepriekšējo gadu pozitīvais atlikums bija 258 miljoni eiro, tādēļ SDHF ieņēmumi 2019. gadā bija kopumā 507 miljoni eiro. Procentu summa pēdējo četru gadu laikā ir samazinājusies, pateicoties parlamenta politiskajam lēmumam, ka divām trešdaļām izdevumu būtu jānodrošina ar nulles procentiem.</p>	

216 Výročná správa Štátneho fondu rozvoja bývania 2019 (slovāku valodā).

## 2. NODAĻA. VALSTU PĒTĪJUMI

### 2.4. SLOVĀKIJA

Izdevumi galvenokārt ir aizdevumi 193 miljonu eiro apmērā. 2019. gadā bija 839 pieteikumi par kopējo summu 207 miljoni eiro, no kuriem 749 bija veiksmīgi. Lielākā summa EUR 154 miljonu apmērā bija 592 pieteikumi ēku atjaunošanas izmaksām, kas sedz 28 593 mājokļus. Otra lielākā summa 31 miliona eiro apmērā bija 60 pašvaldībām, lai iegādātos trīs mājokļus, kur 59 no tām aizdevumu apvienoja ar Transporta un celtniecības ministrijas subsīdiju. No 31 miliona eiro 24 miljoni eiro tika izmantoti aizdevumiem trīs mājokļu iegādei un septiņi miljoni eiro tika piešķirti jaunai celtniecībai. Četri privātu izstrādātāju pieteikumi bija veiksmīgi. Kopumā valsts atbalstīja 64 trīs mājas un 1161 trīs mājokļus. Divdesmit deviņi tehniskās infrastruktūras pieteikumi bija veiksmīgi 0,7 miljonu eiro apmērā, un trīs pieteikumi zemes iegādei arī sasniedza 0,7 miljonus eiro. Divdesmit deviņi pieteikumi bija par 29 mājokļu īpašumtiesību iegādāšanos uz summu 1,8 miljoni eiro.

Fonda pārpalikums pēc visām operācijām 2019. gadā kopā ar piecu miljonu eiro darbības izmaksām ir 338 miljoni eiro, kas fondam dod pozitīvu perspektīvu nākamajiem gadiem.

#### Rezultāti (ieskaitot plusus un mīnus)

Kopš dibināšanas SDHF ir spējis sniegt aizdevumus ar zemiem 1% procentiem, kas 24 pastāvēšanas gados ir novedis pie ievērojama aizdevuma atmaksas apjoma, kas fondam nodrošina spēcīgu finansiālo stāvokli. Tā kā samazinās pašvaldību un vēlāk arī privātu attīstītāju interese par mājokļu īri vai iegādi, fonda galvenā atbalsta līnija ir esošo krājumu atjaunošana un atjaunošana. Šeit galvenokārt māju meklētāji, kas uzbūvēti pirms 1989. gada, aktīvi meklēja aizdevumus. Tā kā pēdējos gados Eiropas Centrālā banka veicināja kvantitatīvu atvieglojumu, tika pieņemts politisks lēmums nodrošināt lielāko daļu aizdevumu bez nulles procentiem, kas ir mazinājis fonda finansējuma būtību. Parasti aizdevumi ar zemiem procentiem nav galvenā sociālā mājokļa celtniecības problēma Slovēnijā. Pēc tam, kad 2018. gadā būs iekļauta iespēja finansēt tehnisko infrastruktūru un ar trīs mājokļiem saistītās zemes iegādi, interese par trīs mājokļu būvniecību vai iegādi varētu būt lielāka nekā iepriekšējos gados.

#### Panākumu pamats

Galvenais panākumu pamats ir iestādes ilgtermiņa raksturs, kas balstīts uz aizdevumiem ar 1% procentiem. Fonds gudri novirzīja esošos resursus esošā dzīvojamā fonda atjaunošanai un uzlabošanai, kad bija skaidrs, ka pieejamie resursi netiks tērēti jaunu trījamu sociālo mājokļu celtniecībai.

#### Radušies šķēršļi

Finansējums ir pieejams, finansēšanas shēmas tiek pielāgotas ieinteresēto personu prasībām mājokļu jomā, bet pašvaldību interese joprojām ir zema, un bezpeļņas vai zemas peļņas organizācijas, kas nodarbojas ar mājokļu celtniecību, Slovēnijā vēl nepastāv, lai gan tiesību akti tika ieviesti 2018. gadā.

## PARAUGPRAKSE 2

**Nosaukums:** Sistemātiska īres mājokļu būvniecība Nové Mesto n/Váhom

### Paraugprakses joma

- Piekļuve pieejamiem mājokļiem
- Sociālie mājokļi

### Līmenis

Vietējais

### Kur

Nové Mesto n/Váhom (NMV) pilsēta Slovākijas rietumos

### Instruments

Praxis

### Instrumenta atsauce

Paraugprakse pašvaldību īres būvniecībā

### Apraksts

NMV pilsēta ir līderis pašvaldību īres mājokļu skaitā Slovākijā. NMV ir 20 000 iedzīvotāju un tajā ir 750 īres mājokļi, kas ir vairāk nekā trīs reizes lielāks uz 1000 iedzīvotājiem nekā vidēji Slovākijā.

Pilsēta no iepriekšējās militārās kešatmiņas rekonstruējusi trīs ēkas, kuras oficiāli ieguva Aizsardzības ministrijā pēc tam, kad Slovākijas armijai tās vairs nebija vajadzīgas. Pēc pilsētas mēra Jozefa Trstenski teiktā, rekonstrukcijas izmaksas bija EUR 760/m<sup>2</sup>, kas ir maksimāli pieļaujama SDHF nolūkā pārveidot nedzīvojamās telpas kā mājokļus. Šis ieguldījums bija 2,4 miljoni eiro, kur 70% veidoja SDHF aizdevums, bet 30% - Transporta un celtniecības ministrijas subsīdija. Rezultātā tika iegūti 63 jauni īres mājokļi. Vidējā plakanā platība bija 56 m<sup>2</sup>. Aizdevums uz 30 gadiem bija ar 1% procentiem, un tas tiks atmaksāts no īrnieku samaksātās īres maksas. Īres maksai jāsedz pilsētas rekonstrukcijas izmaksas. Galīgā īre ir zemāka nekā iepriekšējā gadījumā,

Neskatoties uz lielo īres mājokļu skaitu, pretendentu skaits joprojām ir lielāks nekā piedāvājums. Pagājušajā gadā viņiem bija 380 pieteikumi. Pilsēta izmanto izlozi, lai izvēlētos, kuri pretendenti iegūs īrnieka līgumus. Domes mājokļu komiteja pārbaudīs pieteikumus, izvēlēsies aptuveni 200 pretendentus, kas atbilst kritērijiem, sadalīs tos pretendentu grupās uz vienas, divu un trīs istabu dzīvokļiem un izloze notiks. Pilsētas mērķis ir sasniegt 1000 īres mājokļus, jo iedzīvotāji sūdzas, ka piedāvājums nav pietiekams.

Pilsēta ir vērsta arī uz sabiedrisko telpu atjaunošanu, lai palielinātu dzīves pievilcību NMV.

### Rezultāti (ieskaitot plusus un mīnus)

NMV pilsēta ir līderis pilsētas īres mājokļu skaita ziņā uz 1000 iedzīvotājiem Slovākijā. Pilsēta aktīvi pārveido nedzīvojamās telpas kā sociālos mājokļus un saņem tam finansējumu no valsts finansējuma vai esošo dzīvokļu iegādei. Mēra ilgtermiņa apņemšanās un pilsētas aktivitāte ir novedusi pie sistemātiskas sociālo īres mājokļu attīstības pilsētā.

### Panākumu pamats

Pilsētas mērs tika ievēlēts 2018. gadā ceturto reizi pēc kārtas. Pilsētas valdības stabilitāte un mēra (ievēlēja sociāldemokrātiskajai partijai) stingra apņemšanās risināt sociālo īres mājokļu problēmu pilsētā ir novedusi pie pilsētas ilgtermiņa programmas un aktīvas pieejas telpu un ēku iegādei. finansējums rekonstrukcijai vai iegādei.

### Radušies šķēršļi

Neskatoties uz visiem centieniem, NMV joprojām ir augsts pretendentu skaits uz sociālo mājokli. Tas liecina par nepieciešamību paplašināt iestādes bāzi, lai tā aktīvi darbotos jaunu īres mājokļu celtniecībā Slovākijas pašvaldībās.

## 2. NODAĻA. VALSTU PĒTĪJUMI

### 2.4. SLOVĀKIJA

PARAUGPRAKSE 3	
<b>Nosaukums:</b> Mājas romu tautībai Spišský Hrhov ciematā	
<b>Paraugprakses joma</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Sociālie mājokļi</li><li>• Maznodrošinātu grupu (vecāka gadagājuma cilvēku, jauniešu, migrantu) integrācija - sociālā kohēzija</li></ul>	
<b>Līmenis</b> Vietējais	<b>Kur</b> Spišský Hrhov ciems Slovākijas austrumos
<b>Instruments</b> Praxis	<b>Instrumenta atsauce:</b> Mājokļi romu tautības cilvēkiem
<b>Apraksts</b> <p>Pēc ekspertu domām, galvenie romu problēmu risināšanas faktori ir darbs, mājoklis un izglītība. Mazā ciema Spišský Hrhov Slovākijas austrumos mērs Vladimír Ledecký pievieno ceturto faktoru: karstais ūdens. Protams, vispirms ir darbs, bet, kad romu ģimenes savās jaunajās mājās piedzīvo karstu ūdeni un tā sniegto komfortu, viņi nekad neizvēlētos pazemināties līdz līmenim, kurā viņi atradās iepriekš. Tas uzlabo bērnu rezultātus skolā un atrisina segregācijas jautājumu.</p> <p>Kad pirms 20 gadiem pirmo reizi tika ievēlēts mērs, ciematā bija 700 iedzīvotāju, no kuriem 350 bija romi. Daudzi no viņiem dzīvoja būdiņās. Mūsdienās ciematā dzīvo 1700 iedzīvotāju, bet romu skaits ir gandrīz tāds pats kā iepriekš. Lielākā daļa ēku ir iznīcinātas, un romi, ar pašvaldības sociālā uzņēmuma palīdzību, uzcēla jaunas mājas. Sākumā uzņēmums mēģināja atrast labākos pretendentes, tādēļ viņi neņēma visus. Iepriekš uzņēmumā strādāja līdz 100 darbiniekiem, tagad viņu ir 70, no kuriem 90% ir romi.</p> <p>Uzņēmums tika izveidots pirms 18 gadiem un sākās ar bruģa izbūvi ciematā. Vēlāk nāca ceļa rekonstrukcija, infrastruktūra ģimenes mājām un arī dārzeņu ražošanai. Pēdējās aktivitātes ietvēra pašvaldības peldbaseinu. Ar šī pašvaldības uzņēmuma palīdzību ir uzbūvēti vairāk nekā 100 jauni mājokļi. Viņu pakalpojumi tiek piedāvāti arī citiem apkārtnes ciematiem.</p> <p>Galvenokārt bija jānodrošina darbs romu tautības cilvēkiem, kas ļautu viņiem izvairīties no parādu slazdiem un pēc tam viņi varētu uzlabot savu mājokli. Klasisko ķieģeļu māju celtniecība ir devusi vannas istabas un karstu ūdeni katrā mājoklī. Romu dzīves līmeņa paaugstināšana nenotika uzreiz; Hrhovā bija vajadzīgi desmit gadi, lai gandrīz visus no tiem panāktu normālā līmenī. Šodien ciematā strādā 90% romu un strādā arī lielākā daļa romu tautības sievietes.</p> <p>Rezultāti tika sasniegti, izmantojot aktīvu ciemata sabiedrisko centru, tomēr galvenā loma bija pašvaldībai. Ciemats uzstāja, ka jāievēro likumdošana, jāmaksā nodokļi, jāsauglabā atkritumu apsaimniekošanas sistēma, bet tas palīdzēja arī juridiskos jautājumos attiecībā uz zemes vai mājas īpašumtiesībām. Tā uzsāka jaunu zemāka līmeņa māju celtniecību, izmantojot pašvaldības sociālo uzņēmumu, kurš būvniecības laikā nodrošināja vairāk nekā pusi strādājošo. Arī būvniecības laikā piedalījās nākamie īrnieki. Īrnieki ar kopienas nama palīdzību tika rūpīgi izvēlēti, ņemot vērā ģimenes locekļu skaitu, esošā mājokļa pārapservitāciju un iespējas maksāt īri. Rezultāts bija sabiedrības apmierinātība ar sistēmu, kā iekļūt jauno māju būvniecības shēmā.</p>	

**Rezultāti (ieskaitot plusus un mīnus)**

Šis romu attīstības uzlabošanas piemērs tiek uzskatīts par veiksmes stāstu Slovērijā un Eiropas Padomē. Īpašs raksts par šo piemēru parādījās New York Times.<sup>217</sup> Tas nav tikai par mājokli, bet galvenokārt par darbu romu tautības cilvēku labā, uzlabotiem rezultātiem skolā un vispārēju integrāciju ciematā.

**Panākumu pamats**

Mēra ilgstošie centieni 20 gadu laikā, izmantojot viņa gudrību un prasmes, ar darbu, mājokļa un izglītības palīdzību sākt sistemātisku romu integrāciju.

**Radušies šķēršļi**

Mērs saka, ka viņi sasniedza pozitīvus rezultātus, bet problēma nekad netiks pilnībā atrisināta. Lai to nodrošinātu, pašvaldībai pie tā būtu sistemātiski jāstrādā katru dienu.

---

217 [www.nytimes.com/2017/09/09/world/europe/slovakia-roma-spissky-hrhov-integration.html](http://www.nytimes.com/2017/09/09/world/europe/slovakia-roma-spissky-hrhov-integration.html).

## 2. NODAĻA. VALSTU PĒTĪJUMI

### 2.4. SLOVĀKIJA

#### 2.4.3. GŪTĀS MĀCĪBAS

**1. Ļoti augsts dzīvojamā fonda īpašumtiesību līmenis 1990. gadu politisko lēmumu dēļ.** Pašreizējā mājokļu situācija Slovēnijā ir politisko lēmumu rezultāts, kas pieņemti pēdējo 30 gadu laikā, un no komunistiskā režīma mantojuma. Idejiski motivētais 1992. gada lēmums pārdot mājokļus cilvēkiem nodot īpašniekam (valstij, pašvaldībai vai kooperatīvam) pienākumu mājā esošajiem cilvēkiem, kuri vēlējas iegādāties, noveda pie augstām mājokļu īpašumtiesībām un ļoti zemām īpašībām pašvaldību mājokļu daļa, kas kalpo kā sociālie mājokļi. Īpašnieki aktīvi atjaunoja zemas kvalitātes dzīvojamo fondu, ko bija iegādājušies vai nu ar valsts palīdzību, vai arī izmantojot tikai bankas aizdevumus.

**2. Pēdējo 30 gadu laikā valsts mājokļu politika bija vērstā galvenokārt uz zemu ienākumu grupām.** Visos dokumentos, kas publicēti kopš 1989. gada, valsts strādāja ar filozofiju, ka pieejama mājokļa iegūšana ir indivīda problēma, un valstij būtu jārada tam stabils tirgus, bet jānodrošina sociālais mājoklis tiem, kuri paši nespēj iegādāties mājokli. Pozitīvi ir tas, ka valsts mājokļu koncepcijas valdības līmenī tika pieņemtas ik pēc pieciem gadiem, bet to uzmanības centrā bija šaura un ietekme bija ierobežota, jo īrētie **sociālie mājokļi nebija liela politiķu prioritāte valstī** kurā gandrīz visiem piederēja savs mājoklis.

**3. Atbalsts īrētiem sociālajiem mājokļiem bija lielāks mazajās pašvaldībās nekā lielākajās pilsētās.** Jaunizveidotā valsts programma mājokļu attīstībai 1999. gadā tika atbalstīta ar valdības subsīdijām pašvaldībām jaunu īrētu sociālo mājokļu celtniecībai, bet subsīdijas pamazām samazinājās. Patiesībā pašvaldības nebija tik ļoti ieinteresētas būvēt jaunus mājokļus, kā to gaidīja valsts. Ciemati un mazpilsētas, kas ieguva divas trešdaļas jauno pašvaldību mājokļu, bija daudz aktīvākas nekā lielās pilsētās. Lielākas pilsētas vairāk paļaujas uz tirgus un valsts atbalstu hipotēkām jaunām ģimenēm. Izpratne par mājokli kā prioritāti bija saistīta arī ar mēra un pilsētas domes politisko ievirzi; labējie vietējie politiķi deva priekšroku tirgus risinājumiem.

**4. Iemesls zemajai pašvaldību interesei par sociālo mājokļu celtniecību bija piemērotas zemes trūkums, galvenokārt pilsētās, un iedzīvotāju izturēšanās pret blīvēšanu un jaunpienācējiem no mazāk aizsargātām grupām.** Piemērotas zemes trūkums sociālajiem mājokļiem galvenokārt bija saistīts ar lielo pašvaldības zemes pārdošanu 90. gados privātiem attīstītājiem, galvenokārt pilsētās. Tās bija labējo koncepciju sekas, ka privātais ir labāks par publisko, kā arī spēcīgs attīstītāju spiediens uz jaunizveidoto pašvaldību pašpārvaldi, lai viegli iegūtu zemi privātmāju celtniecībai par salīdzinoši zemām cenām. No finansiālā viedokļa šķērslis pašvaldībām bija valsts subsīdiju samazinājums mājokļu būvniecībai un pašvaldību vāja griba ņemt kredītus. Vēl viens iemesls bija dzīvojamo rajonu blīvēšana, pret ko parasti iebilst esošo mājokļu īpašnieki. Šīs pretestības pārvarēšana rada lielas politiskās izmaksas, jo, piemēram, Vīnē nav noteikumu par blīvēšanu. Jaunajā būvniecībā bija ne tikai blīvuma problēmas, bet arī pretestība jaunpienācējiem no sociāli neaizsargātām grupām. Iekļaušanas problēmu parasti pastiprina viena vai divas problemātiskas ģimenes. Neskatoties uz to, pastāv pozitīvi piemēri.

**5. Pozitīva pieredze bija SHDF izveide.** Tās pirmais uzdevums bija sniegt aizdevumus pašvaldībām apvienošanai ar subsīdijām, bet pamazām darbības joma tika paplašināta. Tagad fonds piedāvā izdevīgi ilgtermiņa aizdevumi dažādiem mērķiem un gan privātām, gan juridiskām personām: mājokļa iegāde (būvējot vai pērkot), īres mājokļa iegāde, dzīvojamās ēkas atjaunošana un modernizācija, siltināšana, sistēmisku kļūdu novēršana, būvniecība un atjaunošana sociālo pakalpojumu iespējas. Kad fonds netika plaši izmantots jaunai būvniecībai, tas galvenokārt kalpoja mājokļu atjaunošanas un atjaunošanas finansēšanai.

**6. Nav zemas peļņas organizāciju, kas varētu nodrošināt mājokli par pieņemamu cenu.** Negatīvā pieredze ir tāda, ka trūkst zemas peļņas mājokļu organizāciju sektora, kas pastāv citās valstīs, bet Slovēnijas tiesību aktos tika ieviesti tikai nesen. Viens no iemesliem bija aizspriedumi pret esošajiem kooperatīviem, kuriem komunisma laikmetā bija liela nozīme mājokļu būvniecībā, bet tie bija saistīti arī ar daudziem korupcijas gadījumiem.



Photo by Wiktor Karkochta on Unsplash

# 2.5.

## AUSTRIJA

AUTORS MILAN FTÁČNIK





## 2.5. AUSTRIJA

*Autors Milan Ftáčnik*

### 2.5.1. MĀJOKĻU POLITIKAS UN REGULĒJUMA KONTEKSTS

Austrija ir viena no valstīm, kas var kalpot kā **pozitīvs piemērs veiksmīgai mājokļu politikai**, kaut arī tas tiek apstrīdēts līdzīgi kā citās Eiropas valstīs. Mājokļu politiku Austrijā parasti izstrādā federālā valsts, izmantojot valsts mēroga likumdošanu, un to finansē un īsteno provinces, izmantojot subsīdiju shēmas, reģionālo plānošanu, būvniecības noteikumus utt. Mājokļu tirgus spēcīgi ietekmē politikas pasākumi.<sup>218</sup>

Parasti Austrija un tās provinces mēdz īstenot **universālu mājokļu politiku**, galvenokārt izmantojot uz objektu orientētas subsīdijas un spēcīgu īres nozari, kurā sociālie mājokļi ir vērsti gan uz zemāko, gan vidējo ienākumu grupām. Ar 24 procentiem valsts ir sasniegusi otro augstāko sociālo mājokļu īpatsvaru ES. Gandrīz katra ceturtā māj-saimniecība dzīvo sociālajos mājokļos: septiņi procenti sabiedriskajos un 17 procenti HA mājokļos. Austrijā viņi dod priekšroku jēdzienam **“subsīdēts mājoklis”**, nevis sociālam mājoklim, ar īres maksu zem tirgus līmeņa, bet ne pārāk zemu, lai spētu konkurēt ar privāto īres sektoru.<sup>219</sup> No otras puses, subsīdētā mājokļa ietekme tirgū un tirgus apjoms būtiski ietekmē cenas privātajā tirgū. Tas galvenokārt bija atbildīgs par mājokļu cenu uzplaukuma trūkumu Austrijā pirms GFK un pēc cenu krituma.

Ļoti svarīga Austrijas mājokļu politikas sastāvdaļa ir **ierobežotas peļņas mājokļu asociācijas (LPHA)**, kuras regulē īpašs federāls akts, kas pieņemts pirms 100 gadiem, ar daudzām izmaiņām un stingru iekšējo un ārējo noteikumu uzraudzību. Nesen LPHA sastāvēja no 185 mājokļu kooperatīviem, privātajām un valsts kapitālsabiedrībām, kas **pārvalda 923 000 mājokļu** (īres un īpašnieku apdzīvoti dzīvokļi), kas veido 20 procentus no visa dzīvojamā fonda 2017. gadā.<sup>220</sup> No 923 000 mājokļiem 616 000 ir īrēti un kooperatīvie mājokļi, ko uzbūvējuši paši LPHA, un 307 000 mājokļu, ko galvenokārt uzbūvējuši LPHA, bet kas ir privāti vai pašvaldību vai trešo personu īpašumā. **Kopējais dzīvojamais fonds 2017. gadā bija 4 652 000** ar 529 vienībām uz 1000 iedzīvotājiem.

Visiem LPHA ir **stabila mājokļu izlaide 14 000-16 000 vienību gadā**, kas vidēji veido 25–30 procentus no kopējās mājokļu būvniecības (55 000 vienības 2018. gadā). LPHA dominē daudzdzīvokļu konstrukcijas, kuru gada stabils skaits nesens sasniedza trīs ceturtdaļas jauno vienību, savukārt ģimenes māju būvniecības īpatsvars kopš 1990. gadiem samazinās. LPHA ir atbildīgi par vairāk nekā pusi no visām daudzdzīvokļu mājām Austrijā. Ar šo ļoti augsto tirgus daļu LPHA ir pārspējuši ne tikai pašvaldības mājokļus, bet arī privātu daudzdzīvokļu māju celtniecību.

No 16 600 jaunuzbūvētajām vienībām 2017. gadā 15 200 tika uzbūvētas noma un 1400 privātām īpašumtiesībām. Tas ir mainījies kopš pagājušā gadsimta 70. gadiem, kad lielāko daļu vienību privātās īpašumtiesības uzbūvēja LPHA (aptuveni 12 000), salīdzinot ar noma vienībām (7 000). Bet no 1994. gada likumdošanā parādījās jauna parādība: **īres mājokļi ar pirkšanas tiesībām**, kad īrnieks nodrošina pašu kapitālu līdz 10 procentiem no būvniecības izmaksām. Vienību skaits ar šo iespēju pieaug (7 200 no 16 600 vienībām, kas uzceltas 2017. gadā),<sup>221</sup> bet no gandrīz 160 000 vienību, kas uzbūvētas ar šo iespēju, līdz 2017. gadam tikai 33 000 no tām jau bija nodotas bijušajiem īrniekiem. Jaunie tiesību akti, kas ir spēkā no 2019. gada, ir pagarinājuši periodu, kurā māju pirkšanas tiesību īpašnieks nevar gūt labumu no īpašuma pārdošanas, no desmit līdz 15 gadiem, bet arī pazeminājis minimālo laiku, ko īrnieks var izmantot savas tiesības uz mājokli. Pirt no desmit līdz pieciem gadiem.

LPHA rada arī inovācijas ēku koncepcijās, piemēram, vērienīgus enerģijas standartus jaunās konstrukcijās un esošo krājumu atjaunošanā. Attiecīgi tie veicina klimata mērķu sasniegšanu un ir kļuvuši par paraugu citām mājokļu nozarēm. Dažās provincēs uzsvars tiek likts uz augstiem arhitektūras standartiem. Daudzi piemēri pierāda LPHA projektu nozīmīgo ieguldījumu būvētajā vidē. Gan ar kvalitāti, gan izmaksām LPHA sektors ietekmē privāto mājokļu tirgu un mājokļu nozares ilgtspēju.

218 Housing policy, IIBW, Institute for Real Estate Construction and Housing, Vienna, Austria, <http://iibw.at/index.php/en/housing-policy>.

219 Housing policy, IIBW, Institute for Real Estate Construction and Housing, Vienna, Austria, <http://iibw.at/index.php/en/housing-policy>.

220 Mājokļu Eiropa (2019). Mājokļu stāvoklis ES 2019. gadā.

221 Amann, W., and Struber, C., eds (2019). *Österreichischer wohnhandbuch 2019*. Studienverlag, Innsbruck.



## 2.5.1. PARAUGPRAKSE

PARAUGPRAKSE 1	
<b>Nosaukums:</b> Zemes izmantošanas kategorija “subsīdētie mājokļi” Vīnē	
<b>Paraugprakses joma</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Piekļuve pieejamiem mājokļiem</li> <li>• Sociālie mājokļi</li> </ul>	
<b>Līmenis</b> Reģionāls/vietējs	<b>Kur</b> Vīne
<b>Instruments</b> Reģionālie tiesību akti attiecībā uz pilsētplānošanu un būvniecību	<b>Instrumenta atsauce</b> Jaunās zemes izmantošanas kategorijas “subsīdētie mājokļi” ieviešana Vīnes ģenerālplānā
<p><b>Apraksts</b></p> <p>Lai risinātu zemes cenu pieauguma problēmu pilsētā, galvenokārt pēc GFK, Vīnes pilsētas dome ieviesa jauno zemes izmantošanas kategoriju “subsīdētie mājokļi”, kas stājās spēkā 2019. gada martā. Ja ir mainīta zemes izmantošana, divi trešdaļām visu māju (pēc platības) jābūvē saskaņā ar Vīnes subsīdiju shēmu sociālajiem mājokļiem. Likumdošanas mērķis bija ierobežot subsīdēto mājokļu izmaksas, lai tas būtu pieņemams un apturētu spekulācijas ar nekustamo īpašumu.</p> <p>Vīnes pilsētas domes loceklis Katrins Gaals saka: “Es zinu, ka šī likumdošana ir spēcīgs instruments. Es ienācu politikā, jo vēlos panākt reālus uzlabojumus Vīnes pilsoņiem. Pieejams mājoklis mums nav privilēģija ģimenēm ar augstiem ienākumiem, bet gan pamattiesības visiem. Un jaunā zemes izmantošanas kategorija nodrošina, ka tā arī paliks.”</p> <p>Šai zemes izmantošanas kategorijai ir šādi pienākumi: zemes izmaksas subsīdētajos mājokļos ir likumā iesaldētas EUR 188/m<sup>2</sup>. Tas ir spēkā 40 nomas laika gadus, un mājokļus nevar izīrēt ar peļņu vai mainīt. Zemesgrāmatā ir noteikts aizliegums mainīt īpašumu: Vīnes pilsētai jānodrošina mājokļa pārdošanas gadījumā. Tam vajadzētu nodrošināt, ka pārdevējs šādā veidā negūs peļņu no spekulācijām. Mājokli var tīrēt tikai ar nosacījumu par īres likumu (2018. gadā tas bija 4,87 €/m<sup>2</sup>). Paredzams, ka šī politika atdzēsēs arī pārkarsušo zemes tirgu.</p> <p>Jaunā kategorija tiks izmantota visām Vīnes teritorijām, kuras iepriekš tika klasificētas kā mājokļi vai jauktas celtniecības. Tas attiecas arī uz daudzdzīvokļu māju celtniecību vai blīvuma palielināšanu pilsētas mājokļu reģionā. Bet likumdošana netiks piemērota viengimeņu māju celtniecībai.</p>	
<b>Rezultāti (ieskaitot plusus un mīnus)</b>	
Rezultātus vēl nevar detalizēti novērtēt, jo pasākums tika ieviests tikai 2019. gadā un nav pietiekami daudz datu. Tas ir administratīvs mēģinājums kontrolēt pieaugošās zemes cenas galvaspilsētā un ļaut LPHA būvēt mājas par pieņemamām cenām.	
<b>Panākumu pamats</b> Šī prakse ir balstīta uz filozofiju, ka pieejai uz mājokli jābūt visiem, tostarp ģimenēm ar zemiem un vidējiem ienākumiem, un, ka zemes cenām jābūt kontrolētām. Šo filozofiju atbalsta lielākā daļa Vīnes pilsētas domes, kuru vada sociāldemokrāti.	<b>Radušies šķēršļi</b> Līdz šim nav zināms.

## 2. NODAĻA. VALSTU PĒTĪJUMI

### 2.5. AUSTRIJA

PARAUGPRAKSE 2	
<b>Nosaukums:</b> SMART dzīvokļi Vīnē	
<b>Paraugprakses joma</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Piekļuve pieejamiem mājokļiem</li><li>• Sociālie mājokļi</li><li>• Maznodrošinātu grupu (vecāka gadagājuma cilvēku, jauniešu, migrantu) integrācija - sociālā kohēzija</li></ul>	
<b>Līmenis</b> Vietējais	<b>Kur</b> Vīne
<b>Instruments</b> Politika	<b>Instrumenta atsauce</b> Īpaša shēma, lai atvieglotu piekļuvi pieejamiem mājokļiem.
<b>Apraksts</b> <p>Mēģinot līdzsvarot pretējos mērķus nodrošināt kvalitatīvu mājokli daudzām māsaimniecībām, neizslēdzot nabadzīgākas māsaimniecības, Vīnes pilsēta 2012. gadā ieviesa tā dēvētos SMART dzīvokļus un nolēma, ka trešdaļa visu jauno sociālo mājokļu ir jānodrošina kā SMART mājas kopš tā laika. Šīs mājas saņem lielāku valsts subsīdiju daļu uz m<sup>2</sup>, un tām ir nepieciešams samazināt īrnieku kapitālu. Pretī šīm mājām ir mazāk grīdas un tās ir ekonomiski aprīkotākas.</p> <p>Ir pieci SMART dzīvokļu veidi: viena istaba, 40 m<sup>2</sup>; divas istabas, 55 m<sup>2</sup>; trīs istabas, 70 m<sup>2</sup>, četras istabas, 80 m<sup>2</sup>; un piecas istabas 100 m<sup>2</sup>. Viņiem ir ļoti kompakti un gudri izstrādāti grīdas plāni. SMART dzīvokļa vidējā platība ir 65 m<sup>2</sup>. Ikmēneša īrei jābūt pieejamai, un tā tiek īpaši aprēķināta, un tā nav augstāka par pašvaldību mājokļu cenu (7,50 €/m<sup>2</sup>), un īrnieka nodrošinātajam pašu kapitālam nevajadzētu būt lielākam par 60 €/m<sup>2</sup>. Tas nozīmē, ka divistabu SMART dzīvoklim maksimālā īres maksa ir 412,50 € (bez silta ūdens un apkures) un pašu kapitāla prasība ir 3000 €.</p> <p>SMART dzīvokļi galvenokārt ir vērsti uz jaunām ģimenēm, pāriem, ģimenēm ar vienu vecāku vai vientuļiem cilvēkiem. Tiesības ir cilvēki līdz 30 gadu vecumam, kuri vismaz desmit gadus ir dzīvojuši kopā ar vecākiem un kuriem nav savas mājas, pāriem, kuriem nav sava dzīvokļa, un, pārceļoties uz dzīvi, būtu pārapdzīvotība, cilvēki, kas vecāki par 65 gadiem, ar noteiktu pakāpi aprūpes vajadzībām vai ar ierobežotu kustību un bez piekļuves liftam, arī vispārēja pārapdzīvotība. Visi pārējie kritēriji ir līdzīgi pašvaldību mājokļu kritērijiem. Cilvēki ar zemiem ienākumiem, jaunas ģimenes vai daudz bērnu bērni papildus parastajai subsīdijai var piekļūt tā sauktajai "super subsīdijai", tādēļ samazinot mājokļa ikmēneša izmaksas.</p>	
<b>Rezultāti (ieskaitot plusus un mīnus)</b> <p>Vīnes pilsēta šajā projektā ir ieguldījusi aptuveni 1200 miljonus eiro. Katru gadu tiek uzbūvēti no 2500 līdz 3000 SMART dzīvokļi. Šie dzīvokļi tagad ir vispopulārākais subsidēto mājokļu veids Vīnē. Tie ir izplatīti visā pilsētā. Arī pilsētas pārstāvji izturas pret šo modeli kā ļoti veiksmīgu. Viņi vēlas palielināt subsīdijas un paplašināt SMART mājokļu būvniecību tā, lai katrs otrais subsidētais mājoklis tiktu veidots kā SMART.</p>	
<b>Panākumu pamats</b> <p>Vīnes pilsēta ir apņēmusies nodarboties ar sociālajiem mājokļiem vairāk nekā 100 gadus, jo sociāldemokrāti gadu desmitiem bija atbildīgi par vietējo un provinču valdību. Viņu mājokļu politika ir balstīta uz universālu mājokļa visiem principu, kas nozīmē, ka šai politikai vajadzētu palīdzēt ne tikai ģimenēm ar zemiem ienākumiem, bet arī ar vidējiem ienākumiem. Pēc GFK viņi reaģēja uz pieaugošo pieprasījumu pēc pieejamiem mājokļiem, izmantojot jaunas shēmas.</p>	<b>Radušies šķēršļi</b> <p>Nekas īpašs.</p>

### PARAUGPRAKSE 3

**Nosaukums:** LPHA kā galvenais instruments mājokļu pieejamībai

**Paraugprakses joma**

- Sociālie mājokļi

**Līmenis**

Valsts/reģionālā

**Kur**

Austrija un tās provinces

**Instruments**

Likums un prakse

**Instrumenta atsauce**

Profesionālās iestādes, kas atbild par īrētu sociālo (subsīdēto) mājokli, kuru regulē likums.

**Apraksts**

Ļoti svarīga Austrijas mājokļu politikas sastāvdaļa ir LPHA, ko regulē īpašs federāls akts, kas pieņemts pirms 100 gadiem, ar daudzām izmaiņām un stingru iekšējo un ārējo noteikumu uzraudzību. Nesen LPHA sastāvēja no 185 mājokļu kooperatīviem, kā arī privātajām un publiskajām akciju sabiedrībām. HA pieder valsts iestādēm, labdarības organizācijām, partijām, arodbiedrībām, uzņēmumiem, bankām vai privātpersonām. Lai izvairītos no interešu konfliktiem, tas nedrīkst piederēt būvuzņēmumiem.

LPHA apsaimnieko 923 000 mājokļu (īres mājokļi un īpašnieku apdzīvoti dzīvokļi), kas 2017. gadā veidoja 20 procentus no visa dzīvojamā fonda. No 923 000 vienībām 616 000 ir īrētas un kooperatīvās dzīvojamās mājas, kuras būvējuši paši LPHA, un 307 000 dzīvokļus galvenokārt būvē LPHA, bet pieder privāti vai pašvaldībām vai trešām personām.

Visiem LPHA ir stabila mājokļu jauda 14 000-16 000 vienību gadā, kas vidēji veido 25–30 procentus no kopējās mājokļu būvniecības (55 000 vienības 2018. gadā). LPHA dominē daudzdzīvokļu būvniecība, un gada stabils skaits nesens sasniegta trīs ceturtdaļas jauno vienību, savukārt kopš 1990. gadiem būvējamo ģimenes māju īpatsvars ir samazinājies. LPHA ir atbildīgas par vairāk nekā pusi no visām Austrijā uzceltajām daudzdzīvokļu mājām.

No 16 600 jaunbūvētajām vienībām 2017. gadā 15 200 tika uzbūvētas nomai un 1400 privātām īpašumtiesībām. Tas ir mainījies kopš pagājušā gadsimta 70. gadiem, kad lielāko daļu vienību privātpašumā izgatavoja LPHA (aptuveni 12 000, salīdzinot ar 7000 nomas vienībām). Kopš 1994. gada likumdošanā parādījās jauna parādība: mājokļu īre ar pirkšanas tiesībām, kad īrnieks nodrošina pašu kapitālu līdz desmit procentiem no būvniecības izmaksām. Vienību skaits ar šo iespēju pieaug (7 200 no 16 600 vienībām, kas uzceltas 2017. gadā), bet no gandrīz 160 000 vienībām, kas būvētas ar šo iespēju, līdz 2017. gadam tikai 33 000 no tām jau bija nodotas bijušajiem īrniekiem. Jaunie tiesību akti, sākot ar 2019. gadu, ir pagarinājuši periodu, kurā māju pirkšanas tiesību īpašnieks nevar gūt labumu no īpašuma pārdošanas, no desmit līdz 15 gadiem,

To pašu tiesību aktu mērķis bija novērst HA īpašumu pret spekulatīvām interesēm un saglabāt nozares ilgtermiņa sabiedrisko pakalpojumu raksturu. Tā kontekstā pēdējos gados daži HA mēģināja pārdot savus īpašumus par zemākām cenām investoriem, kuri pēc tam tos pārdeva, lai gūtu peļņu no mājām, kas tika uzceltas ar valsts subsīdijām. Bija arī gadījumi, kad šīs mājas tika izmantotas īstermiņa īrei, piemēram, AirBnB. Spekulāciju fenomens līdz šim ir ļoti ierobežots: ir četras HA, kuras ir zaudējušas statusu un vairs neveido jaunus sociālos mājokļus. Reaģējot uz to, likumdošana nosaka, ka LPHA īres noteikumi turpinās attiekties uz HA mājām arī pēc pārdošanas.

## 2. NODAĻA. VALSTU PĒTĪJUMI

### 2.5. AUSTRIJA

Īsāk sakot, ierobežotas peļņas mājokļu sistēmu var raksturot šādi:

- Juridiskais pamats: ierobežotas peļņas dzīvokļu likums;
- Kontrole: paškontrole caur jumta organizāciju, uzraudzība caur provinču valdībām;
- Sociālās funkcijas: tādēļ viņi gūst labumu no uzņēmuma ienākuma nodokļa atvieglojumiem un dod priekšroku piekļuvei mājokļu subsīdijām;
- Izmaksu segšanas princips: obligāts īres maksas aprēķins, pamatojoties uz būvniecības izmaksām, kopā ar subsīdiju shēmās noteiktajiem īres ierobežojumiem garantē zemu un nepārtrauktu īres līmeni;
- Orientācija uz pieprasījumu: lai saņemtu subsīdiju, pieprasījums ir jāpierāda;
- Ierobežota darbības joma: LPHA ir jākoncentrējas uz mājokļu celtniecību, atjaunošanu un apsaimniekošanu. Svarīgs sistēmas ilgtermiņa panākumu aspekts ir tas, ka HA kopumā apsaimnieko mājas, kuras viņi iepriekš ir uzbūvējuši. Viņiem ir atļauts attīstīt papildu komercplātības. Nesen viņiem ar stingriem nosacījumiem ir atļauts darboties ārzemēs;
- Īpašuma ierobežotas peļņas saistīšana: HA vajadzētu gūt peļņu, bet šī peļņa ir jāinvestē zemes iegādē, atjaunošanā vai jaunbūvē. Ierobežotu peļņas daļu (ne vairāk kā 2% no pamatkapitāla) var sadalīt starp īpašniekiem un akcionāriem;
- Pienākums būvēt;
- Tiesības pirt īrniekiem: īrniekiem, kuri ar savu pašu kapitālu (> € 50/m<sup>2</sup>) sedz būvniecības izmaksas, pēc pieciem gadiem ir tiesības pirt;
- Ļoti spēcīga īrnieku juridiskā pozīcija, kā to nosaka īres likums un bezpeļņas mājokļu likums.

Bezpeļņas mājokļu likumā nodibinātās ciešās saites, provinču iestāžu veiktā uzraudzība un fakts, ka daudzi LPHA pieder daļēji valsts struktūrām, lika viņus uzskatīt par "mājokļu politikas garo roku". Viņi strādā uz privātu tirgus ekonomiku, lai sasniegtu mērķus, kurus sabiedrība spēcīgi ietekmē.

HA jumta organizācija ("GBV") ir nozīmīga iestāde kopumā. Tās uzdevums ir uzraudzīt un revidēt atsevišķas asociācijas (paškontrole) un pārstāvēt grupas intereses likumdošanas procesā. Efektīvas uzraudzības struktūras nozīmi var apstiprināt Austrijas gadījums: tas tiek uzskatīts par veiksmes stāstu, ka iepriekšējo 50 gadu laikā ne viens vien HA klients ir zaudējis naudu bankrotā vai morālu draudu dēļ. Šis fakts ievērojami veicina LPHA kredītspēju un novērtējumu.

#### Rezultāti (ieskaitot plusus un mīnus)

Gan politiķi, gan iedzīvotāji augstu vērtē HA ieguldījumu mājokļu pieejamības nodrošināšanā. Nesen veiktā Gallupa (2018) aptauja parādīja, ka aptuveni deviņi no desmit cilvēkiem Austrijā domā, ka HA ir nozīmīga loma mājokļu tirgū. Tādēļ ir pietiekami daudz iemeslu būt optimistiskiem, domājot par nozares nākotni.

#### Panākumu pamats

Tas ir sociālo mājokļu nozares ilgtermiņa raksturs, ko regulē ierobežotas peļņas likumi par mājokļiem un kas tiek efektīvi uzraudzīts gan iekšēji, gan ārēji. Lielais sociālo mājokļu īpatsvars, pastāvīga jaunbūve kopā ar īres izmaksām un īres regulējumu, kas nedaudz zem tirgus cenas, ietekmē mājokļu tirgu kopumā, ieskaitot cenas.

#### Radušies šķēršļi

Ir arī dažas nopietnas problēmas, ar kurām saskaras daudzi LPHA. Privāto attīstītāju celtniecības aktivitātes uzplaukums tādās pilsētās kā Vīne ir palielinājis zemes un celtniecības izmaksas, padarot LPHAs daudz grūtāk finansēt jaunas mājas par pieņemamu cenu. Tas ir arī zemo procentu likmju, un daudzu cilvēku atjaunotās intereses ieguldīt īpašumu tirgū, rezultāts, kā arī pieaugošās prasības.

## PARAUGPRAKSE 4

**Nosaukums:** Subsidēto mājokļu finansējums piedāvājuma pusē Austrijā

**Paraugprakses joma**

- Finansējums

**Līmenis**

Nacionāls

**Kur**

Austrija

**Instruments**

Politika un prakse

**Instrumenta atsauce**

Mājokļu subsīdiju sistēma jaunbūvei apvienojumā ar Īres regulējumu.

**Apraksts**

Vairākās valstīs ir notikusi pāreja no piedāvājuma uz pieprasījuma puses subsīdijām, kas izraisīja ievērojamu mājokļu cenu pieaugumu. Tas nav bijis gadījums Austrijā, kur lielākie izdevumi par mājokli joprojām ir saistīti ar piedāvājuma puses subsīdijām. Primārā mājokļa atbalsta forma Austrijā ir valdības aizdevumu piešķiršana mājokļiem. Tie ir ilgtermiņa aizdevumi ar zemiem procentiem (0–2% procenti), kas vidēji sedz 35% no izmaksām. Šos aizdevumus LPHA izmanto, lai daļēji finansētu sociālos mājokļus ar vidēju īri.

Atšķirībā no citām valstīm nav valsts garantijas par sociālo HA aizņēmumiem. Tomēr LPHA tiek uzskatīti par zemas riska aizņēmumiem vairāku iemeslu dēļ. Pirmkārt, subsīdētie publiskie mājokļu aizdevumi nozīmē, ka privātiem aizņēmumiem ir izdevīga aizdevuma un vērtības attiecība. Otrkārt, LPHA finansiālā rīcība ir pakļauta efektīvai ārējai uzraudzībai. Treškārt, LPHA lielums un aktīvu bāze uzlabo viņu kredītpēju. Tika apgalvots, ka šie faktori ir netieša valsts garantija LPHA aizdevumiem.

Subsīdiju sniegšana neattiecas tikai uz sociāli īrētiem mājokļiem, ko nodrošina LPHA. Komerciālie attīstītāji var izmantot arī publiskos aizdevumus Īres īpašumiem; šajā gadījumā viņiem ir noteikti Īres maksas ierobežojumi aizdevuma periodā. Kaut arī mājokļu subsīdijas nesedz lielāko daļu būvniecības izmaksu, lielākajai daļai celtnieku tās tomēr ir neaizstājama finansējuma daļa. Tas attiecas arī uz privātpersonām, kuras pašas būvē savas mājas un pašvaldības. Kopumā aptuveni 80% no visiem jaunbūvētajiem mājokļiem līdzfinansē sabiedrība. Tikai otrās mājas un augstākais mājokļu būvniecības segments nav tiesīgs saņemt subsīdijas.

Šāda sabiedrības iesaistīšanās ir diezgan dārga. Finansiālais ieguldījums subsīdētajos mājokļos ir nedaudz samazinājies no 2000. gadā 2600 miljoni eiro līdz pašreizējam 2100 miljonu eiro līmenim. To sedz provinču budžeti un atdeve no iepriekšējiem valsts aizdevumiem. Pieaugoša atdeves daļa ļauj samazināt provinču ieguldījumu. Tas ir izskaidrojams par to, ka kaut arī subsīdijas tiek izmantotas plaši, Austrijas valsts izdevumi mājoklim ir mazāki par 1% no IKP. Ieņēmumu puse provinces budžetus galvenokārt sedz ar fiksētu ienākuma nodokļa daļu, ko pusi maksā darbinieki, bet pusi - darba devējs. Subsīdija parasti sedz 30–40% no būvniecības izmaksām. Subsīdijas veidā var būt subsīdēti aizdevumi, procentu likme, mūža rentes dotācijas un citi.

Gandrīz visa nauda Austrijā tiek attiecināta uz objekta subsīdijām: 48% - daudzdzīvokļu mājām, 23% - vienas ģimenes mājām, 22% - renovācijai un tikai aptuveni 8% - mājokļa pabalstiem. Austrijā tā vietā, lai subsidētu mājokļu tirgus pieprasījuma pusi, galvenais uzsvars tiek likts uz jauna būvniecības augsta līmeņa veicināšanu. Ideja ir tāda, ka objektu subsīdijas rada mājokļus par pieņemamu cenu lielai daļai iedzīvotāju. Liels Īres izmaksas mājokļu piedāvājums rada spiedienu arī uz privātā Īres tirgus cenu līmeni. Mājsaimniecībām ar zemiem ienākumiem ir papildu piekļuve mājokļa pabalstiem, bet plašā mājokļu pieejamības dēļ ne vairāk kā 7% iedzīvotāju ir nepieciešami mājokļa pabalsti.

## 2. NODAĻA. VALSTU PĒTĪJUMI

### 2.5. AUSTRIJA

Gandrīz pusi no visiem pabeigtajiem dzīvokļiem, kas pārsniedz desmit gadu vidējo līmeni, būvē privātpersonas (pašbūve), 28% - HA, 19% - privātmāju attīstītāji un 2% - pašvaldības. Apmēram viena trešdaļa no kopējām subsīdijām nonāk HA. Mājokļu īpatsvars, pabeigti dzīvokļi un subsīdiju sadalījums redzams šajā tabulā:

4. tabula. Mājokļu īpatsvars, pabeigti dzīvokļi un subsīdiju sadalījums Austrijā

	MĀJOKĻU KRĀJUMI	PABEIGTI DZĪVOKĻI	SUBSĪDIJU PIEŠĶIRŠANA
HAs	17%	28%	aptuveni 33%
Komerčiālie celtnieki	18%	19%	aptuveni 16%
Pašvaldības	7%	2%	aptuveni 50%
Privātpašnieki	54%	49%	

Tipiska mājokļa projekta finansēšanas struktūra ir šāda:

- Valsts ilgtermiņa aizdevumi sedz aptuveni 35% no izmaksām ar procentu likmi 0–2%.
- Banku aizdevumi: tie ir vienīgais lielākais finansēšanas elements (vidēji 43%). 1990. gados tika ieviests jauns instruments, lai atvieglotu privātā finansējuma izmantošanu mājokļiem: mājokļu celtniecības konvertējamo (HCC) obligāciju. Tos izsniedz mājokļu bankas (īpaši izveidotas galveno banku meitasuzņēmumi) ieguldītājiem. Investori saņem nodokļu stimulu ieguldīt šajās obligācijās, un viņiem tas jāglabā desmit gadus. Bankas izmanto iegūto naudu, lai sniegtu aizdevumus mājokļu attīstībai zem normālas tirgus likmes (par 0,5% zemāka nekā parasts bankas aizdevums). Uz šiem aizdevumiem var pretendēt arī uz mājokļu būvniecību, kas pretendē uz piedāvājuma puses subsīdijām. GFK nelabvēlīgi ietekmēja ieguldījumus šajās obligācijās, jo investori deva priekšroku noguldījumiem ar valdības garantiju, bet kopš tā laika investīcijas ir atguvušās.
- Sociālo mājokļu nodrošinātāju pašu kapitāls: sociālo mājokļu nodrošinātāji finansē dažas sociālā mājokļa izmaksas, izmantojot savus līdzekļus (t.i., pašu kapitālu). Vidēji tas sedz 14% no izmaksām. LPHA ir atļauts uzlikt procentu maksu par pašu kapitāla izmantošanu. Likums to ierobežo līdz maksimāli 3,5%.
- Īrnieku kapitāls: neparasta sociālā mājokļa finansēšanas iezīme Austrijā ir tā, ka īrnieki iegulda sava mājokļa finansēšanā aizdevuma veidā (vidēji 9% no izmaksām), kas tiek atmaksāts zemākas īres veidā. Ja īrnieks atstāj īpašumu, aizdevums viņiem tiek atmaksāts, atskaitot 1% atskaitījumu gadā. Īrnieka kapitāla nodrošināšana dod īrniekiem tiesības pirkt ar noteiktiem nosacījumiem. Īrnieki ar zemiem ienākumiem var izmantot 0% valsts aizdevumu, lai finansētu savu ieguldījumu īrnieku kapitālā.

#### Rezultāti (ieskaitot plusus un mīnus)

Finansēšanas sistēma atbilst mājokļu politikai un ir vērsta uz to, lai sasniegtu augstu sociālā (subsīdētā) mājokļa īpatsvaru kopējā dzīvojamā fondā un īres izmaksas zem tirgus īres maksas. Subsīdiju orientācija uz piedāvājuma pusi pozitīvi ietekmē kopējās mājokļu cenas.

#### Panākumu pamats

Sistēmas ilgtermiņa stabilitāti pielāgo politiski lēmumi valsts likumdošanas līmenī. Valsts aizdevumi gadu gaitā rada pieaugošu atdevi ar vispārēju stablu valsts finansējuma līmeni.

#### Radušies šķēršļi

Pieaugošais pieprasījums pēc pieejamiem mājokļiem un spēcīgāka centriski labējo valdību orientēšanās uz tirgu atsevišķās provincēs noveda pie valsts mājokļu finansējuma samazināšanās.



## PARAUGPRAKSE 5

**Nosaukums:** Īres regulēšanas sistēma Austrijā

### Paraugprakses joma

- Piekļuve pieejamiem mājokļiem

### Līmenis

Nacionāls

### Kur

Austrija

### Instruments

Likums

### Instrumenta atsauce

Īres regulēšana

### Apraksts

Īres maksu Austrijā regulē Austrijas namīpašnieku un īrnieku likums (Österreichisches Mietrechtsgesetz, MRG). Īres līgumi var būt beztermiņa vai uz noteiktu laiku noslēgti līgumi uz vismaz trim gadiem. Likums aizsargā īrnieku no nepamatotas izlikšanas, ko ierosinājis saimnieks vai saimniece.

Pirmo reizi īres kontroles ieviešana Austrijā sākās 1917. gadā Pirmā pasaules kara laikā, lai aizsargātu nogalināto karavīru atraitnes un bāreņus no pārmērīgas īres un ierobežotu izlikšanu. Būtiskākie īres līgumu elementi pirms 1914. gada bija nomas kontrole, nomas līguma vienkārša izbeigšana ar īrnieku, īres paaugstināšanas ierobežojums un augļošana kā parasta prakse. 1930. gados likumdošana tika atvieglota, lai iznomātājs atkal kļūtu stingrāks 1951. gadā pēc Otrā pasaules kara. Tas ieviesa ļoti zemas vienas Schilling īres maksas (€ 0,072) par m<sup>2</sup> mēnesī, kas bija spēkā dzīvokļiem un veikaliem praktiski līdz 1968. gadam. Pat šodien var atrast dzīvokļu un veco veikalu īrniekus, kuri joprojām maksā tik neticami un neekonomiski zemu īres maksu.

Lielākās daļas īrnieku domās joprojām valda attieksme, ka īres maksām jābūt ļoti zemām. Visu Austriju ietekmē īres situācija Vīnē, kur dzīvo 25% valsts iedzīvotāju. Vīne ir milzīgs pašvaldību īres dzīvokļu īpašnieks, un līdzīgu krājumu pārvalda LPHA. Sociāldemokrātiskā pilsētas un provinces valdība vienmēr ir pieņēmusi lēmumus atbilstoši savu vērtējumu cerībām, ka īre nav jāuzskata par komerciālu preci.

1994. gadā tika ieviesta sistēma ar fiksētiem īres griestiem. Tādēļ tā sauktās "Richtwertmiete" īres pamatā ir a) ēkas celtniecības datums pirms 1945. gada 8. maija; b) zemes vērtība; c) ēkas atrašanās vieta; d) piemaksas - piemēram, par liftu, otro vannu vai dzīvokļa atrašanās vietu ēkā; e) dzīvokļa izmērs no 30 līdz 130 m<sup>2</sup> un f) dzīvokļa stiprinājums. Šī noma ir pakļauta indeksācijai.

Vīnē ir liels to ēku īpatsvars, kas uzceltas pirms 1945. gada, tādēļ uz tām attiecas etalona īre, kas ir 5,81 €/m<sup>2</sup>/mēnesī, bet Zalcburgā tā ir 8,03 €/m<sup>2</sup>/mēnesī un Forarlbergā - 8,92 €/m<sup>2</sup>/mēnesī (šīs likmes ir bez ekspluatācijas izmaksām, apkures un PVN). Privātā īre ir € 9,50/m<sup>2</sup>/mēnesī Vīnē, € 10,00/m<sup>2</sup>/mēnesī Zalcburgā un € 9,60/m<sup>2</sup>/mēnesī Vorarlbergā. Vīnes politika ir tāda, ka etalona īre ir ļoti zema.

Pēdējo 20 gadu laikā daudzas ēkas Vīnē, Zalcburgā, Grācā vai Lincā ir renovētas par lielām finansiālām izmaksām. Bēniņi tika pārveidoti par jumta dzīvokļiem, lai sasniegtu lielāku pilsētas blīvumu. Jaunām ēkām un tikko pārveidotajiem bēniņiem nomas kontrole netiek piemērota. Nomas līguma izbeigšana ir iespējama: iznomātājs var ierobežot līgumu uz trim gadiem un pēc tam atkal uz trim gadiem un ilgāk, bet nekad ne uz īsāku laiku. Dzīvokli, kura platība ir lielāka par 130 m<sup>2</sup>, var īrēt, izmantojot "taisnīgu īri", nevis salīdzinošo īri. Bet "taisnīga īre" nenozīmē bezmaksas īri. Varas iestādes to var pārbaudīt, un tās var noteikt jaunu, iespējams, zemāku īres maksu. Neierobežota īre attiecas tikai uz komercīpašumiem un dzīvojamām ēkām, kas uzceltas pēc 1968. gada. Ierobežojums ir iespējams tikai ar tiesību normu, kas attiecas uz augļošanu.

## 2. NODAĻA. VALSTU PĒTĪJUMI

### 2.5. AUSTRIJA

<b>Rezultāti (ieskaitot plusus un mīnus)</b> Ģimenes ar zemiem ienākumiem (zem 60% no vidējā līmeņa) galvenokārt apkalpo pašvaldības un, pārsteidzoši, privātie īres mājokļi, kuru īpatsvars ir attiecīgi 26% un 27%, savukārt LPHA mājokļi apkalpo 15% ģimeņu ar zemiem ienākumiem. LPHA galvenokārt apkalpo ģimenes ar vidējiem ienākumiem (virs 60% un mazāk nekā 180% no vidējā līmeņa) ar 81% īpatsvaru, savukārt pašvaldību un privātie īres mājokļi kalpo ģimenēm ar vidējiem ienākumiem ar attiecīgi 72% un 65% daļu (pārējie atšķirība līdz 100% ir ģimenes ar augstiem ienākumiem visos segmentos).	
<b>Panākumu pamats</b> Īres regulēšanas tradīcija, kas ilgst vairāk nekā 100 gadus, un spēcīga galvaspilsētas ietekme ar sociāldemokrātisko filozofiju par relatīvi zemām īres maksām.	<b>Radušies šķēršļi</b> Daži ļoti zemi īrejumi kā pagātnes mantojums un labēji centriskais politiskais spiediens palielināt īres maksas griestus un ļaut sistēmai palielināt tirgu.

PARAUGPRAKSE 6	
<b>Nosaukums:</b> Enerģijas standarti jaunceltnē un sociālo mājokļu atjaunošanā	
<b>Paraugprakses joma</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Klimats, vide un resursu efektivitāte</li></ul>	
<b>Līmenis</b> Reģionālā	<b>Kur</b> Visās provincēs
<b>Instruments</b> Politika un prakse	<b>Instrumenta atsauce</b> Klimata mērķi un enerģijas standarti jaunceltnē un sociālo mājokļu atjaunošanā.
<b>Apraksts</b> <p>LPHA rada jauninājumus būvniecības koncepcijās, piemēram, vērienīgus enerģijas standartus jaunās konstrukcijās un esošo krājumu atjaunošanā. Ar to viņi palīdz sasniegt klimata mērķus, bet ir kļuvuši arī par paraugu citām mājokļu nozarēm. Dažās provincēs uzsvars tiek likts uz augstiem arhitektūras standartiem.</p> <p>1971. gadā tikai 15% no dzīvojamā fonda bija A kvalitātes (ar tualeti, vannu, apkuri un karstu ūdeni) un pēc masveida kvalitātes uzlabošanās 2018. gadā jau bija 94%. 1981. gadā pusi no mājām sildīja ar vienu krāsni; 2018. gadā gandrīz 77% bija centrālā apkures sistēma vai tālsatiksmes sasilšana.</p> <p>Pateicoties tam un intensīvai ēku atjaunošanai, laika posmā no 2004. līdz 2014. gadam Austrija ir panākusi 40% ietaupījumu mājokļu nozares emisijās. Turpmākajos gados centieni un rezultāti bija nedaudz mazāki, bet būvniecības nozares dekarbonizācija ir neizbēgama. Etalons ir Zviedrija, kur viņi sasniedza 26% no 1990. gada līmeņa, savukārt Austrija 2017. gadā bija 65%.</p> <p>Mājokļu fonda atjaunošanas mērķis klimata un enerģētikas plānā "Misija 2030", kas pieņemts 2018. gadā, ir panākt, ka gadā tiek atjaunoti 2% no atjaunotā fonda. Atjaunošana nozīmē ne tikai apkures sistēmas izmaiņas, bet arī jumta, logu u.c. modernizāciju. Skaitļi rāda, ka faktiski atjaunošanas līmenis ir mazāks par 1%. Pēdējo desmit gadu laikā subsīdijas tam provincēs ir samazinātas par vairāk nekā 60%.</p>	
<b>Rezultāti (ieskaitot plusus un mīnus)</b> Pielāgošanās klimata pārmaiņām un enerģijas ietaupījuma mērķi mājokļu nozarē ir samērā ambiciozi, bet patiesībā tie ir dažādi, galvenokārt tādēļ, ka samazinās finansiālais atbalsts šiem mērķiem. Dzīvojamā fonda vispārējā kvalitāte uzlabojas, bet ieguldījums emisiju samazināšanā notiek lēnāk, nekā plānots.	
<b>Panākumu pamats</b> Politiskās prioritātes ir atšķirīgas.	<b>Radušies šķēršļi</b> Finansiālais atbalsts samazinās.

### 2.5.3. GŪTĀS MĀCĪBAS

**1. Sociālo mājokļu sektors Austrijā.** Tas reaģē uz publiski definētiem mērķiem un principiem, piemēram, ekonomisko, ekoloģisko un sociālo ilgtspēju, un tas ir paredzēts grupām ar zemiem un vidējiem ienākumiem. Galvenie noteikumi ir tādi, ka īrejiem jāsedz izmaksas, peļņa ir ierobežota un uzņēmumiem ir pienākums reinvestēt. Sociālie mājokļi ir spēcīgāki nekā jebkad agrāk, jo pieaugoša nozīme, ko sociāli īrētie dzīvokļi spēlē mājokļu tirgū. Šī mājokļa apjoms, cena un kvalitātes standarti ir konkurētspējīgi ar citām tirgus nozarēm, un tas arī ir palīdzējis mazināt GFK sekas. Fondus, kas galvenokārt piešķir subsīdijas mājokļa subsīdijām, finansē no fiksētas ienākuma nodokļa daļas, kā arī no uzņēmumu ienākuma nodokļa un visu darbinieku samaksātajām "mājokļa iemaksām". Austrijā ir stingra īres regulēšana. Principā gan sociālā, gan privātā īre ir regulēta un balstīta uz izmaksām.

**2. Galvenā loma pieejamības ziņā, ko spēlē LPHA.**

Īpašuma amatu sadalījums Austrijā, īpaši zemais īpašumtiesību līmenis, pēdējo 40 gadu laikā ir bijis samērā stabils. Vienīgā skaidrā tendence kopš tā laika ir bijusi arvien spēcīgāka LPHA nomas akciju pozīcija. Lai gan īres tirgus kopumā saglabāja savu relatīvo lielumu, LPHA fonda nozīme pieauga salīdzinājumā ar privāto īri un pašvaldību dzīvojamo fondu. Aplūkojot lauku un pilsētu atšķirības, sociālās nomas sektors Vīnē un citās lielākās pilsētās ir svarīgāks nekā laukos. Kaut arī lielākā daļa Eiropas valstu ar vēsturiski spēcīgu sociālo mājokļu nozari pēdējās desmitgadēs ir samazinājušas izaugsmi, Austrija turpināja atbalstīt savu pakāpenisko paplašināšanos.

**3. Ilgtspēju nodrošina izmaksu nomas sistēma.** Lai gan daudzās Eiropas valstīs sociālā dzīvojamā fonda remontdarbi ir ievērojami nepietiekami, Austrijas LPHA fondi bieži ir kvalitatīvāki un labāk uzturēti nekā komerciālie īres fondi. Esošajā krājumā īpaša īres maksu aprēķināšanas sastāvdaļa nodrošina pietiekamu finansējumu ēku uzturēšanai un atjaunošanai. Šis komponents ir obligāts nomas izmaksu uzcenojums un palielinās līdz ar ēkas vecumu, lai nodrošinātu, ka periodiskai renovācijai ir pietiekami daudz līdzekļu. Savukārt Vīnes pašvaldību dzīvojamais fonds ir saņēmis mērķtiecīgas atjaunošanas subsīdijas, lai modernizētu lielo starpkaru dzīvojamo fondu. Jaunbūvē konkursa procedūras, kas

saistītas ar būvniecību un mājokļu sociālajiem aspektiem, nodrošina augstu jauno ēku kvalitāti.

**4. Iekļaujošais sociālais sajaukums.** Sociālo mājokļu teritoriālais sadalījums Austrijā ir nepārprotama vērtība. Kopš tā izveides 20. gadsimta 20. gados Vīnes pašvaldības dzīvojamais fonds ir ievērojis mērķi tikt izklidētam visā pilsētā. Vīnē ir sociālie mājokļi visos 23 rajonos. Tas ir palīdzējis mazināt telpisko nevienlīdzību un etnisko koncentrāciju un izveidot "lokāli līdzsvarotu sociālo struktūru".

**5. Sociālo mājokļu sektora paaugstināta ekonomiskā un sociālā noturība.**

Tas spēj darboties kā buferis pret mājokļu cenu svārstībām un Tādēļ palielināt ekonomisko un sociālo noturību, kas ir mazāk izpētīta šīs nozares priekšrocība, bet tagad tā kļūst par salīdzinošo pētījumu uzmanības loku. Sociālo mājokļu nodrošinājums, finansējums un struktūra ir aktīvi palīdzējuši vājināt mājokļu tirgus ciklus Austrijā un mazināt privāto mājokļu būvniecības samazināšanās ietekmi GFK laikā. Tas ir arī palīdzējis novērst robežu mājas īpašumtiesības, tas ir, māju īpašnieku paplašināšanos mājāsaimniecībām, kuras to nevar atļauties bez hipotēkām ar paaugstinātu risku. Daudzās valstīs strauja māju īpašnieku paplašināšanās izrādījās riskanta un saasināja mājokļu tirgus svārstības.

**6. Nesenais izaicinājums Nr. 1: pieprasījums pēc sociālajiem un pieejamiem mājokļiem ir pieaudzis.**

Pieprasījums ir pieaudzis ekonomiskās situācijas pasliktināšanās, ievērojama bezdarba pieauguma un stagnējošu vai samazinošu mājāsaimniecību ienākumu dēļ ienākumu sadalījuma apakšējā pusē. Kopumā vērojama tendence uz vairāk nepilnas slodzes darbu un nestabilu nodarbinātības veidu, kā arī uz neaizsargātākiem mājāsaimniecību veidiem - piemēram, mājāsaimniecībām ar vienu vecāku vai priekšlaicīgiem pensionāriem ar zemiem ienākumiem. Pēdējos gados ir bijis arī spēcīgs bēgļu pieplūdums, kuri sākotnēji bieži ir atkarīgi no valsts atbalsta, pirms viņi tiek pozitīvi integrēti darba tirgū. Liela daļa imigrantu no ES un trešām valstīm ir pelnītāji ar zemiem ienākumiem un viņiem ir vajadzīgas pieejamas mājokļu iespējas.

## 2. NODAĻA. VALSTU PĒTĪJUMI

### 2.5. AUSTRIJA

#### 7. Nesenais 2. uzdevums: cenu kāpums kopš 2007. gada ierobežo mājokļu pieejamību mājokļiem ar zemiem ienākumiem un neaizsargātām grupām.

Lai gan daudziem sēdošiem īrniekiem joprojām ir izdevīgi no ilgtermiņa līgumiem un vēsturiski zemām īrēm, jaunajiem tirgus dalībniekiem nākas sastapties ar daudz augstākām īrēm tirgū un mazāk drošiem līgumiem. Īpaši ir trīs faktori, kas nostiprina šo iekšēji nepiederošo problēmu mājokļu tirgū. Pirmkārt, privātā īre tirgū pēdējos gados ir palielinājusies. Pieaugums bija īpaši izteikts Vīnē un tās apkārtnē, kā arī reģionālajās galvaspilsētās Grācā, Insbrukā un Zalcburgā. Otrkārt, atšķirības starp tirgus segmentiem kļūst arvien lielākas, jo privātajā tirgū dažas vecākas ēkas joprojām tiek kontrolētas ar īri, savukārt jaunceltņu akcijas atbilst tirgus dinamikai. Sēdoši īrnieki, kuriem ir ilgtermiņa īres līgumi, gūst labumu no tā, ka īres gada pieaugums bieži ir saistīts ar inflāciju, kas ir zem tirgus īres dinamikas. Treškārt, sliktākas kvalitātes dzīvokļi, bet par pieņemamām cenām pēdējās desmitgadēs ir gandrīz pilnībā izzuduši plašās renovācijas un mazu vienību apvienošanas dēļ. Tas ir samazinājis dzīvotspējīgas mājokļu alternatīvas mājāsaimniecībām ar zemiem ienākumiem. Tā rezultātā tām mājāsaimniecībām ar ierobežotiem līdzekļiem vai nedrošu dzīvesvietas vai nodarbinātības statusu (jauniešiem, migrantiem, viena vecāka ģimenēm, nepilna laika darbiniekiem utt.) Saskaņā ar milzīgiem šķēršļiem, lai piekļūtu lētu un ilgtermiņa īres tirgus segmentiem.

#### 8. Nesenais 3. uzdevums: kapitāla ieguldījums un zemes cenas pieaugums ierobežo pieejamību.

Jauno sociālo mājokļu būvniecībā paaugstinātas būvniecības izmaksas un zemes trūkums veicina augstas īres izmaksas, kā rezultātā rodas lielāka vajadzība pēc pieprasījuma puses subsīdijām, piemēram, mājokļu pabalstiem un lielākiem nākotnes īrnieku kapitāla ieguldījumiem. Kapitāla iemaksas ir depozīts, ko maksā nākamajiem īrniekiem un ko izmanto, lai līdzfinansētu jaunu sociālo mājokļu būvniecību līdz 10 procentiem un zemes cenu. Tādēļ tie samazina nomas izmaksas nākotnē. Lai gan dažos reģionos (īpaši Vīnē) ir pieejami īpaši aizdevumi, lai aizstātu šos kapitāla ieguldījumus, tie var būt ļoti augsti tajās vietās, kur zemes celtniecība ir īpaši dārga. Tie var ievērojami saasināt sociālo īres fondu pieejamību.

**9. Nākotnes izaicinājumi:** Austrija arvien vairāk saskaras ar izaicinājumiem, kas ir līdzīgi tiem, kas ir citās Eiropas valstīs ar ilgu sociālo mājokļu vēsturi. Galvenais risināmais jautājums ir par to, kā vairāk koncentrēties uz maznodrošināto un neaizsargāto grupu vajadzībām, vienlaikus saglabājot ilgtspējīgus, jauktus ienākumus, kulturāli daudzveidīgus dzīvojamus rajonus. Tās nedrīkst būt radikālas izmaiņas, bet gan nepārtraukts un rūpīgs process. Esošajiem krājumiem ir jābūt lielākam par jaunu būvniecību.

Šo uzdevumu nevarēja atrisināt pati sociālo mājokļu nozare, neskatoties uz to, ka tas ir labi sabalansēts sociālais aktīvs, kura diemžēl tagad trūkst daudzām citām Eiropas valstīm. Lai gan sociālās mājokļu nozares reformas ir nepieciešamas, galvenā problēma, kas jārisina federālajā un provinces līmenī, ir atrisināt pieaugošais pieprasījums pēc sociālajiem mājokļiem. Tikai sociālie mājokļi nevar kompensēt nepietiekamu ienākumu, sociālo un darba tirgus politiku. Savukārt pašvaldībām ir jāpastiprina iesaiste, lai atrisinātu pilsētu apbūves un zemes trūkuma problēmu.

Jautājumi par to, cik daudz tirgus un cik pašai valstij vajadzētu būt mājokļu nozarē, būs vēl viens izaicinājums, kas dominēs sociālo mājokļu debatēs Austrijā.



# 2.6.

## LATVIJA/BALTIJAS VALSTIS

AUTORE LĪGA RASNAČA



## 2.6. LATVIJA/BALTIJAS VALSTIS.

*Autore Līga Rasnača*

### 2.6.1. MĀJOKĻU POLITIKAS UN REGULĒJUMA KONTEKSTS

Baltijas valstis dažkārt tiek samestas kopā, kad tiek runāts par politiku un dzīves līmeni. Analizējot ar mājokli saistītus jautājumus, var atrast gan kopīgas problēmas ar līdzīgiem cēloņiem, gan atšķirīgas tendences. Trīs Baltijas valstu (Igaunijas, Latvijas un Lietuvas) kopīgais faktors, runājot par mājokļu politiku, ir padomju mantojums. Šo mantojumu galvenokārt veido lieli mājokļu bloki, kas celti 1960., 70. un 80. gados.<sup>226</sup> Šis celtniecības stils dominē visās lielajās pilsētās. Padomju laika daudzstāvu dzīvojamie bloki rada daudz problēmu, kad tos 21. gadsimta laikā izmanto kā mājokli. Lielo mikrorajonu iedzīvotāji galvenokārt ir īpašnieki<sup>227</sup> no privatizētiem dzīvokļiem. Tomēr visa lielo mikrorajonu infrastruktūra ir juridiski neatdalāma, un tā ir kopīgi jāpārvalda īpašniekiem. Tas attiecas uz ēku zemo energoefektivitāti, kā arī uz mājokļu kvalitāti un būvniecības drošību. Visās trijās Baltijas valstīs dzīvokļu privatizācija 90. gados notika ļoti strauji. Tomēr tas neatrisināja jautājumus, kas saistīti ar dzīvojamo māju bloku uzturēšanu, jo 50, 60 vai pat 100 dažādiem īpašniekiem ir ļoti grūti atrast kopīgu valodu. Ir grūti atrast kopīgu laiku īpašnieku satikšanai un ņemt vērā dažādu sociāli demogrāfisko grupu intereses. Dabiski, ka nabadzīgiem pensionāriem tas ir grūti; ūģimenēm ar bērniem; un, piemēram, automašīnu, velosipēdu un suņu īpašniekiem, jo viņiem visiem ir atsevišķas vajadzības. tādēļ politikas veidotāju iekļaušana ir ļoti svarīga problēmu risināšanas procesos. Visās trijās Baltijas valstīs mājokļu politiku veido un īsteno viena no viņu ministrijām. Igaunijā tā ir Igaunijas Republikas Ekonomikas un komunikācijas ministrija; Lietuvā tā ir Lietuvas Republikas Vides ministrija un Latvijā tā ir Latvijas Republikas Ekonomikas ministrija. Mājokļu politikas mērķu sasniegšanai visās trijās valstīs tiek uzsvērti ekonomiskie un energoefektivitātes jautājumi, mazāk uzmanības veltot vides un sociālajiem faktoriem. Atbilstoši Latvijas un Igaunijas ministriju vietnēs var atrast mājokļu politikas mērķus un uzdevumus. Igaunijas mājokļu politikas mērķu formulējumā sociālie mērķi ir vairāk uzsvērti.

Igaunijas Republikas Ekonomikas un komunikācijas ministrija ir atbildīga par valsts mājokļu politikas izstrādi. Kā primārais mērķis ir minēts dzīvojamā fonda uzturēšana ilgtspējīgā līmenī. Igaunijas mājokļu nozares ilgtermiņa mērķi ir vērsti uz iedzīvotāju vajadzībām un ilgtspējīgu attīstību. Tie ir 1) mājokļu pieejamība Igaunijas iedzīvotājiem, 2) dzīvojamā fonda kvalitāte un ilgtspēja un 3) daudzveidība un līdzsvarota ilgtspējīga dzīvojamo māju attīstība. Atbildība par mājokļu politikas īstenošanu ir sadalīta starp centrālajām un vietējām pašvaldībām (saskaņā ar konstitūciju un Vietējo pašvaldību organizācijas likumu).<sup>228</sup>

Saskaņā ar Eurostat mājokļu statistikas rādītājiem Igaunijas mājokļu politika ir veiksmīgāka nekā pārējo Baltijas valstu politika. Piemēram, mājokļu izmaksu pārslodzes līmenis Igaunijā 2018. gadā bija tikai 2,0 procenti no visiem iedzīvotājiem (vidēji ES, 4,0 procenti), bet Latvijā un Lietuvā attiecīgi 9,6 un 5,6 procenti. Pārāpdzīvotības līmenis Igaunijā 2018. gadā bija 12,8 procenti (zem ES vidējā līmeņa-15,5 procenti), savukārt Lietuvā tas bija 22,8 procenti, bet Latvijā - 43,4 procenti. Igaunijas mājokļu politikas uzdevums ir "nodrošināt apstākļus mājokļu tirgū, kas ļaus dzīvojamo telpu īpašniekiem un īrniekiem pēc iespējas patstāvīgāk atrisināt savas mājokļa problēmas"<sup>229</sup> kas tiek īstenots diezgan veiksmīgi. To veic tiesiskais regulējums, institucionālās organizācijas un atbalsta pasākumi. Valsts mērķis ir arī sadarboties ar dažādām jumta organizācijām mājokļu nozares attīstības vajadzībām. Piemēram, Igaunijas Centrālā īpašnieku savienība (organizācija, kas pārstāv māju īpašniekus), Igaunijas Mājokļu kooperatīvo apvienību savienība (apvienība, kas pārstāv HA un celtniecības asociācijas), Igaunijas Kooperatīvo mājokļu asociāciju savienība, kā arī Igaunijas objektu administratoru un uzturētāju asociācija.

Par mājokļu politikas izstrādi Latvijā ir atbildīga Latvijas Ekonomikas ministrija. Deklarētais mājokļu politikas mērķis ir veicināt mājokļu kvalitāti un pieejamību, nodrošinot tiesisko regulējumu efektīvai dzīvojamo māju pārvaldīšanai, veicinot nomāta dzīvojamā fonda izveidi pašvaldību teritorijās un atbalstot energotaupības aktivitātes dzīvojamās mājās. Likums par dzīvojamo māju pārvaldīšanu tika pieņemts 2009. gadā. Tas ir balstīts uz šādiem principiem: administrēšanas procesa nepārtrauktība, optimālu administrēšanas metožu izvēle, dzīvojamās mājas apkārtējās

226 Treija, S., and Bratuškis, U. 2019. 'Socialist ideals and physical reality: large housing estates in Riga, Latvia,' in Hess, D., and Tammaru, T. (eds), *Housing Estates in the Baltic Countries. The Urban Book Series*, Springer Open, 161-180), [https://doi.org/10.1007/978-3-030-23392-1\\_8](https://doi.org/10.1007/978-3-030-23392-1_8).

227 Eurostat mājokļu statistika. [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing\\_statistics#Type\\_of\\_dwelling](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_statistics#Type_of_dwelling) (skatīts 2020. gada 20. augustā).

228 Ministry of Economic Affairs and Communication of Republic of Estonia. Housing. <https://mkm.ee/en/objectives-activities/construction-and-housing-sector/housing> (skatīts 2020. gada 19. augustā).

229 Ministry of Economic Affairs and Communication of Republic of Estonia. Housing. <https://mkm.ee/en/objectives-activities/construction-and-housing-sector/housing> (skatīts 2020. gada 19. augustā)

## 2. NODAĻA. VALSTU PĒTĪJUMI

### 2.6. LATVIJA/BALTIJAS VALSTIS

vides saglabāšana un uzlabošana, iebrukuma novēršana, iejaukšanās indivīda drošībā vai veselībā novēršana, un dzīvojamās mājas kvalitātes saglabāšana.

Galvenā uzmanība tiek pievērsta administratīvajiem jautājumiem un ēku kvalitātei. Mājokļu sociālā ilgtspēja un pieejamība dažādām sociālajām grupām un iedzīvotājiem kopumā netiek uzsvērti. 2020. gadā OECD pabeidza ziņojumu par mājokļu pieejamības politikas pasākumiem Latvijā. Ziņojums satur pārskatu par mājokļu situāciju un sniedz ieteikumus izmaiņām, kas nepieciešamas Latvijas mājokļu politikā. OECD ziņo, ka Latvija saskaras ar pastāvīgu mājokļu kvalitātes atšķirību. Vairāk nekā trešdaļa Latvijas mājokļu dzīvo pārpildītos mājokļos.<sup>230</sup> Tas ir lielākais īpatsvars starp OECD valstīm un otrs lielākais ES. ESAO ieteica no jauna definēt politikas mērķus, noteikt mērķa grupas un izstrādāt uzraudzības sistēmu, lai ilgtermiņā nodrošinātu pieejamu finansējumu jaunu mājokļu attīstībai un uzturēšanai, izmantojot aizdevumus.<sup>231</sup> Latvija saskaras ar pastāvīgu mājokļu kvalitātes atšķirību (pārpildītības līmenis un mājokļu īpatsvars bez tualetes skalošanas ir viens no augstākajiem ES<sup>232</sup>). Par mājokļu politiku Lietuvā atbild Vides ministrija. Mājokļu jautājumi atrodas Lietuvas Republikas Vides ministrijas būvniecības un teritorijas plānošanas grupā. Dzīvokļu politikas mērķu un uzdevumu apraksta angļu valodā ministrijas tīmekļa vietnē nav. Ir daži svarīgi politiski dokumenti, kur minēti mājokļu jautājumi. Piemēram, Lietuvas republikas darbības programma ES fonda ieguldījumiem 2014. – 20. Gadā un stratēģiskais rīcības plāns (2017. – 19.), Kas pieņemts 2016. gada 9. decembrī, Nr. 3-429.

Tajā pašā laikā, statistika par mājokļu politikas rezultātiem Lietuvā rāda vidēju pozīciju starp Igaunijas pozitīvajiem un Latvijas negatīvajiem rādītājiem. Neoliberālas un taisnīgas politikas pieeja mājokļu politikas izstrādei un īstenošanai tikai padziļina sociālo plaisu mājokļu pieejamības ziņā un apgrūtina ekonomisko jautājumu risināšanu. Lai ilgtspējīgi risinātu mājokļu problēmas vides, ekonomikas un sociālajā ziņā, ir nepieciešama sabiedrības līdzdalība un valdības atbildība. Sociālo mājokļu nodrošināšanas sistēma ir izstrādāta tikai nelielai sabiedrības daļai, bez nepieciešamās pārklājuma Latvijā. Piemēram, tikai 0,4 procentus no visiem mājokļiem varēja uzskatīt par “sociālajiem mājokļiem”, un tikai četri procenti iedzīvotāju saņēma atbalstu mājoklim no pašvaldības, savukārt 7,6 procenti iedzīvotāju dzīvo “smagā mājokļa trūkumā”.<sup>233</sup>

230 OECD. Policy actions for affordable housing in Latvia. 2020.

231 Ibid.

232 Eurostat mājokļu statistikas skaidrojums. Mājokļa kvalitāte (n.d). Iegūts: [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing\\_statistics&oldid=497245#Housing\\_quality](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing_statistics&oldid=497245#Housing_quality)

233 Mājokļu politikas statistika; Latvijas Ekonomikas ministrija, (2018). Iegūts: <https://www.em.gov.lv/lv/petijumi-statistika>. 10.07.2020.



## 2.6.2. PARAUGPRAKSE

PARAUGPRAKSE 1																
<p><b>Nosaukums:</b> Lielu mikrorajonu renovācija. Iedzīvotāju iesaistīšana lielu mikrorajonu siltināšanas procesā. Renovāciju daļēji finansē valsts un ES reģionālās attīstības fonds un daļēji (vismaz 50%) iedzīvotāju privātās investīcijas</p>																
<p><b>Paraugprakses joma</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Piekļuve pieejamiem mājokļiem daļai padomju laika daudzstāvu ēku iedzīvotāju (aptuveni 10%). Atjaunotās ēkas ir energoefektīvākas un kvalitatīvākas.</li> </ul>																
<p><b>Līmenis</b></p> <p>Nacionāls, vietējs (daudzlīmeņu)</p>	<p><b>Kur</b></p> <p>Latvijas pilsētas.</p> <p>Vairāk renovācijas projektu tiek realizēti Valmierā, bet tikai daži Latvijas galvaspilsētā (Rīgā). Nozīmīgs faktors ir vietējās pašvaldības iesaiste un sadarbība starp vietējo un centrālo valdību.</p> <p><b>5. tabula. Renovēto ēku skaits Latvijas pilsētās</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr style="background-color: #0056b3; color: white;"> <th>PILSĒTA</th> <th>IEDZĪVOTĀJU SKAITS</th> <th>ATJAUNOTO DAUDZSTĀVU ĒKU SKAITS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Rīga</td> <td>630,000</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>Daugavpils</td> <td>82,000</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>Liepāja</td> <td>68,000</td> <td>114</td> </tr> <tr> <td>Valmiera</td> <td>23,000</td> <td>64</td> </tr> </tbody> </table> <p>CSP. Iedzīvotāju statistika<sup>234</sup>.</p>	PILSĒTA	IEDZĪVOTĀJU SKAITS	ATJAUNOTO DAUDZSTĀVU ĒKU SKAITS	Rīga	630,000	50	Daugavpils	82,000	30	Liepāja	68,000	114	Valmiera	23,000	64
PILSĒTA	IEDZĪVOTĀJU SKAITS	ATJAUNOTO DAUDZSTĀVU ĒKU SKAITS														
Rīga	630,000	50														
Daugavpils	82,000	30														
Liepāja	68,000	114														
Valmiera	23,000	64														
<p><b>Instruments</b></p> <p>Ir septiņi dažādi valdības ieviesti noteikumi, kas jāņem vērā, uzsākot siltināšanas procesu.</p> <p>Jāņem vērā astoņpadsmit dažādi standarti.</p> <p>Īstenošanas procesu administrē valsts aģentūra ALTUM un pašvaldību aizdevumi ar atmaksas termiņu līdz 20 gadiem energoefektivitātes uzlabošanas projekta īstenošanai.</p>	<p><b>Instrumenta atsauce</b></p> <p>Likums par ēku energoefektivitāti, pieņemts Latvijas Republikas Saeimā 2012. gada 6. decembrī<sup>235</sup>.</p> <p>Šis likums satur tiesību normas, kas izriet no Eiropas Parlamenta un Padomes 2010. gada 19. maija Direktīvas 2010/31/EK par ēku energoefektivitāti. Ministru kabineta noteikumi tika izdoti laika posmā no 2009. līdz 2016. gadam.</p> <p>Altum. Par energoefektivitātes uzlabošanas programmu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkās.<sup>236</sup></p>															
<p><b>Finansiālā informācija</b></p> <p>Valsts, pašvaldības, iedzīvotāji (privāti līdzekļi)</p> <p>Valsts finansējums (galvenokārt no EBF), līdz 50% (vidēji 35–40%) un ne mazāk kā 50% dzīvokļu īpašnieku privātie līdzekļi. Līdz 2020. gadam siltumizolācijas projektiem tika piešķirti aptuveni 130 miljoni eiro no EBF finansiālā atbalsta, kas sniegts kā de minimis atbalsts, saskaņā ar Komisijas regulu (ES) Nr. 1407/2013 (2013. gada 18. decembris). Valsts aģentūra ALTUM administrēja iespēju saņemt aizdevumu ar atmaksas termiņu līdz 20 gadiem energoefektivitātes uzlabošanas projekta īstenošanai.</p>																

<sup>234</sup> CSB. 2020. Population statistics Retrieved: [www.csb.gov.lv/en/statistics/statistics-by-theme/population/number-and-change/key-indicator/number-population-cities-and-counties](http://www.csb.gov.lv/en/statistics/statistics-by-theme/population/number-and-change/key-indicator/number-population-cities-and-counties)

<sup>235</sup> Likums par ēku energoefektivitāti, pieņemts Latvijas Republikas Saeimā 2012. gada 6. decembrī. Iegūts: <https://likumi.lv/ta/en/en/id/253635>. 11.07.2020.

<sup>236</sup> Altum. Par energoefektivitātes uzlabošanas programmu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkās. [www.altum.lv/en/services/energy-efficiency/energy-efficiency-in-multi-apartment-buildings/about-the-programme/](http://www.altum.lv/en/services/energy-efficiency/energy-efficiency-in-multi-apartment-buildings/about-the-programme/) 12.07.2020.

## 2. NODAĻA. VALSTU PĒTĪJUMI

### 2.6. LATVIJA/BALTIJAS VALSTIS

<b>Ietekme un saņēmēji</b> Izstrādātāji, iedzīvotāji.	
<b>Apraksts</b> Valsts atbalsts (energoefektivitātes uzlabošanas programma daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās) ir paredzēts, lai stimulētu renovācijas procesu, līdzfinansējot lielu mikrorajonu siltināšanu, tā uzlabojot to energoefektivitāti. Iepriekš minētā programma tiek īstenota desmit gadus, sniedzot finansiālu atbalstu dzīvokļu īpašniekiem. Pašvaldībām ir svarīga loma renovācijas procesā un tā organizēšanā, kā arī kvalitātes kontroles procedūrās. Programmas mērķis ir ne tikai uzlabot individuālu, lielu mikrorajonu kvalitāti, bet arī galvenokārt uzlabot daudzdzīvokļu dzīvojamo māju energoefektivitāti. Tas atbilst klimata pārmaiņu mērķiem. Ilgtspējības sociālā dimensija ir būtiska arī ilgtspējīgu vides mērķu sasniegšanai.	
<b>Rezultāti (ieskaitot plusus un mīnus)</b> No vienas puses, sabiedrība aicina aktīvāk iesaistīt valdības, lai pārvarētu un amortizētu globalizācijas procesu radītos vides un sociālekonomiskos riskus. No otras puses, individuāla pieeja prasa mazāku valdību iesaisti lēmumu pieņemšanā un plānošanā attiecībā uz mājokļiem. Zināmā mērā valdības atsakās no iesaistīšanās lēmumu pieņemšanā attiecībā uz mājokļiem valsts, reģionālā un vietējā līmenī. Tā rezultātā privātajiem aģentiem pašiem jāatrisina jautājumi, kas saistīti ar mājokļa kvalitāti un pat mājokļa drošību. Dažos gadījumos pēc renovācijas mājokļi sāk pelēt un tikko siltinātais jumts sāk noplūst. Tomēr īpašnieku iesaisti un gatavību renovācijas procesā kavē vairāku sociālo grupu neaizsargātība. Kā liecina oficiālā statistika, mazkvalificēti, vecāka gadagājuma cilvēki un lauku iedzīvotāji šajā ziņā ir neaizsargātāki <sup>237</sup> . Daži cilvēki, pat grupas (galvenokārt vecāka gadagājuma cilvēki un invalīdi), nevar atļauties lielākus maksājumus par mājokļiem.	
<b>Politisko lēmumu pieņēmēju oficiālās deklarācijas (ja tādas ir)</b> Latvijas Republikas Ekonomikas ministrija deklarēja šādus galvenos mājokļu politikas uzdevumus: Mājokļu politikas mērķis ir veicināt mājokļu kvalitāti un pieejamību, nodrošinot tiesisko regulējumu efektīvai dzīvojamu māju pārvaldīšanai, veicinot nomāta dzīvojamā fonda izveidi pašvaldību teritorijās un atbalstot energotaupības aktivitātes dzīvojamās mājās <sup>238</sup> .	
<b>Panākumu pamats</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Uzlabo mājokļu pieejamību;</li><li>- Ļauj uzlabot mājokļu kvalitāti;</li><li>- Mudina iedzīvotājus iesaistīties ar mājokli saistītu problēmu risināšanā;</li><li>- Desmit gadu laikā tika atjaunotas 802 ēkas ar 28 000 dzīvokļiem. Aptuveni 80 000 iedzīvotāju dzīvo atjaunotos mājokļos. Tika ieguldīti 81 miljons eiro.</li></ul> Latvijas Republikas Ekonomikas ministrija. Līdzekļi. Iegūts no: <a href="http://www.em.gov.lv/lv/es_fondi/dzivo_siltak/renoveto_eku_statistika/">www.em.gov.lv/lv/es_fondi/dzivo_siltak/renoveto_eku_statistika/</a> .	<b>Radušies šķēršļi</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Zems uzticības līmenis starp dažādām ieinteresētajām personām;</li><li>- Dažādu projektu rezultāti;</li><li>- Katra projekta panākumi ir bijuši atkarīgi no dažāda līmeņa interesēm, sadarbības un zināšanām par būvniecības procedūrām un ar tām saistītajiem noteikumiem.</li></ul>

237 CSB, Material deprivation. 2020. Iegūts: [https://data1.csb.gov.lv/pxweb/en/sociala/sociala\\_\\_nabadz\\_nevien\\_\\_matnenodr/MNG080.px/table/tableViewLayout/13.07.2020](https://data1.csb.gov.lv/pxweb/en/sociala/sociala__nabadz_nevien__matnenodr/MNG080.px/table/tableViewLayout/13.07.2020).

238 Mājokļu politika. Latvijas Republikas Ekonomikas ministrija. Mājokļu politika (nd). Iegūts: [https://www.em.gov.lv/en/sectoral\\_policy/housing/](https://www.em.gov.lv/en/sectoral_policy/housing/) 10.07.2020.

## PARAUGPRAKSE 2

**Nosaukums:** Grupas mājas (GH)

### Paraugprakses joma

- Nelabvēlīgā situācijā esošu grupu integrācija

### Līmenis

Valsts/reģionālā/vietējā

### Kur

Latvijas pilsētas

### Instruments

Konvencija par personu ar invaliditāti tiesībām (CRPD).  
GH jēdziens ir definēts likumā par sociālajiem pakalpojumiem, sociālo palīdzību un noteikumiem.  
Ministru kabineta noteikumi Nr. 829 par dienas aprūpes centriem, GH un pusceļa mājām līdzfinansē dibināšanas un uzturēšanas izmaksas.

### Instrumenta atsauce

Konvencija par personu ar invaliditāti tiesībām (CRPD). (2006).<sup>239</sup>  
Latvijas Republikas Saeima. (2002). Likums par sociālajiem pakalpojumiem un sociālo palīdzību<sup>240</sup>  
Ministru kabineta noteikumi Nr. 829, Rīgā, 2007. gada 4. decembrī (protokols Nr. 68 22§). Noteikumi par dienas centru, grupu māju (dzīvokļu) un pusceļa māju izveidošanas un uzturēšanas līdzfinansējumu.<sup>241</sup>

### Finansiālā informācija

Finansējumu nodrošina trīs avoti: centrālās un vietējās valdības un ES finansējums (ERAF).

Vietējās pašvaldības ir iniciatori un centrālie aģenti organizatoriskajos procesos aiz GH.

Ja GH tiek organizēts deinstitutionalizācijas projekta ietvaros, vietējām pašvaldībām ir jāfinansē GH izveide, un pēc tā pabeigšanas līdzekļi tiek atgriezti. Ārpus deinstitutionalizācijas, projekta finansējumu nodrošina līdzfinansējums (50%) no pašvaldības un centrālās valdības.

### Ietekme un saņēmēji

Personas ar invaliditāti; viņu vecāki un ģimenes locekļi, izstrādātāji, vietējā sabiedrība.

### Apraksts

GH ir sociālais pakalpojums, kas nodrošina mājokli nelielam skaitam pakalpojuma saņēmēju, visbiežāk pieaugušajiem (ieskaitot jauniešus) ar garīgas un fiziskas veselības problēmām, kuri nevar dzīvot patstāvīgi. GH var atrasties daudzdzīvokļu ēkā vai speciāli uzbūvētā/atjaunotā ēkā. Pastāvīgu vai nepilnu darba laiku darbiniekus var nodrošināt GH (dažreiz tikai pagaidu darbiniekus uz līguma laiku). GH ir pārejas forma no institucionālās aprūpes, kurā tiek veicinātas patstāvīgas dzīves prasmes. Latvijā likumā par sociālajiem pakalpojumiem un sociālo palīdzību, GH ir definēts kā pakalpojums, kas nodrošina mājokli, individuālu atbalstu sociālo problēmu risināšanā un, ja nepieciešams, sociālo aprūpi.

239 Convention on the Rights of Persons with Disabilities (CRPD). 2006. Retrieved: <http://www.un.org/development/desa/disabilities/convention-on-the-rights-of-persons-with-disabilities.html>

240 Latvijas Republikas Saeima. (2002). Likums par sociālajiem pakalpojumiem un sociālo palīdzību legūts: <https://likumi.lv/ta/en/en/id/68488>.

241 Ministru kabineta noteikumi Nr. 829, Rīga, 2007. gada 4. decembris (prot Nr. 68 22§). Noteikumi par dienas centru, grupu māju (dzīvokļu) un pusceļa māju izveidošanas un uzturēšanas līdzfinansējumu. legūts: <https://likumi.lv/ta/id/167547-noteikumi-par-dienas-centru-grupu-maju-dzivoklu-un-puscela-maju-izveidosanas-un-uztusesanas-izdevumu-lidzfinansesanu> 16.07.2020.

## 2. NODAĻA. VALSTU PĒTĪJUMI

### 2.6. LATVIJA/BALTIJAS VALSTIS

<p>GH ir mājoklis:</p> <p>(a) kurā dzīvo personas kā viena mājsaimniecība, ar vai bez apmaksātas uzraudzības vai aprūpes, un neatkarīgi no tā, vai šīs personas ir saistītas vai nav, vai ir jāmaksā par uzturēšanos un izmitināšanu, un</p> <p>(b) ko izmanto, lai nodrošinātu pastāvīgu mājvietu cilvēkiem ar invaliditāti vai cilvēkiem, kuri ir sociāli nelabvēlīgos apstākļos.<sup>242</sup></p> <p>Latvijā ir 14 gatavie GH (2020). Līdz 2024. gadam plānots izveidot 54 GH.</p>	
<p><b>Rezultāti (ieskaitot plusus un mīnus)</b></p> <p>GH ļauj cilvēkiem ar garīgās veselības traucējumiem un citām veselības un sociālajām problēmām dzīvot neatkarīgi no ģimenes un integrēties sabiedrībā. GH nodrošina mājokli, atpūtas un nodarbinātības iespējas (apmācība, sociālās prasmes utt.).</p>	
<p><b>Politisko lēmumu pieņēmēju oficiālās deklarācijas (ja tādas ir)</b></p> <p>Labklājības ministrija paziņoja par GH attīstības vīziju:</p> <p>Pieaugušie ar garīgiem traucējumiem atbilstoši savām spējām, un ar speciālistu atbalstu, varēs izvēlēties dzīvot patstāvīgi un strādāt viņiem piemērotā darbā. Tādēļ projekta ietvaros Latvijā notiks deinstitucionalizācija - liellelās institucionālās aprūpes centri tiks aizstāti ar sabiedrībā balstītiem sociālajiem pakalpojumiem un ģimenes videi tuviem pakalpojumiem. Latvijas Republikas Labklājības ministrija. (nd). Iegūts: <a href="http://www.lm.gov.lv/lv/nozares-politika/socialie-pakalpojumi/9-noderiga-informacija/sabiedriba-balstiti-socialie-pakalpojumi-un-deinstitucionalizacija">www.lm.gov.lv/lv/nozares-politika/socialie-pakalpojumi/9-noderiga-informacija/sabiedriba-balstiti-socialie-pakalpojumi-un-deinstitucionalizacija</a>.</p>	
<p><b>Panākumu pamats</b></p> <p>Labklājības ministrijas iniciatīva, NVO aktivisti un vietējo pašvaldību (īpaši Rīgas pašvaldības) atsauce. Pēc Labklājības ministrijas un Sociālo pakalpojumu sniedzēju reģistra datiem no 2020. gada sākuma 20 pakalpojumu sniedzēji (sal. 14 2013. gadā) Latvijā sniegs GH (dzīvokļu) pakalpojumus, sniedzot pakalpojumus 253 cilvēkiem (sal. 206 cilvēki 2013. gadā). Viena no tām ir valsts pārvaldes iestādes struktūrvienība (Valsts sociālās aprūpes centru ietvaros, VSAC), septiņas ir pašvaldības sociālo dienestu struktūrvienības, divas ir pašvaldības iestāžu vienības (pansionātu ietvaros), deviņas ir nevalstiskās organizācijas (biedrības un fondi), un viena ir sabiedrība ar ierobežotu atbildību.</p>	<p><b>Radušies šķēršļi</b></p> <p>Viens no kavējošajiem faktoriem ir tas, ka pašvaldībām nav brīva dzīvojamā fonda, ko atvēlēt GH (dzīvokļu) celtniecībai, kā arī trūkst līdzekļu jauna dzīvojamā fonda celtniecībai vai esošā pielāgošanai dienesta vajadzībām. Otrs šķērslis ir atšķirīga pašvaldību un iedzīvotāju grupu finansiālā situācija.</p>

242 Carey, D., 2018. Town planning and development, [www.dcaplanning.com.au/post/group-homes-planning-requirements](http://www.dcaplanning.com.au/post/group-homes-planning-requirements). 14.07.2020.

### PARAUGPRAKSE 3

**Nosaukums:** Mājokļu garantēšanas programma ģimenēm

#### Paraugprakses joma

- Piekluve pieejamiem mājokļiem

#### Līmenis

Nacionāls

#### Kur

Latvijas pilsētas

#### Instruments

2009. gadā Latvijas Republikas Saeima ieviesa likumu par dzīvojamo māju pārvaldīšanu, kas balstās uz šādiem principiem:

- Administratīvo procesu nepārtrauktība;
- Optimāla administratīvo metožu izvēle;
- Dzīvojamo ēku apkārtējās vides saglabāšana un uzlabošana;
- Veselības un drošības pārkāpumu novēršana;
- Dzīvojamo ēku kvalitātes saglabāšana;

Īstenošanas procesus administrē valsts aģentūra ALTUM.

#### Instrumenta atsauce

Latvijas Republikas valdība ir pieņēmusi tiesību aktus par mājokļu garantēšanas programmu ģimenēm. Piemēram:

- 1) Latvijas Republikas Saeima (2009. gada 4. jūnijs). Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums.
- 2) Latvijas Republikas Ministru kabinets, Regula Nr. 95. Pieņemta 2018. gada 20. februārī.

Noteikumi par valsts palīdzību dzīvojamo platību iegādē vai būvniecībā<sup>243</sup>.

#### Finansiālā informācija

Garantija tiek piešķirta ģimenēm ar bērniem (līdz 23 gadu vecumam ieskaitot), ja darījuma summa mājokļa iegādei un/ vai celtniecības un remonta izmaksām nepārsniedz 200 000 eiro.

Garantijas termiņš ir desmit gadi.

Garantētā summa ir līdz 10% no aizdevuma pamatsummas un nepārsniedz €10,000, ja ģimenē ir viens bērns.

Garantētā summa ir līdz 15% no aizdevuma pamatsummas un nepārsniedz 15 000 eiro, ja ģimenē ir divi bērni

Garantētā summa ir līdz 20% no aizdevuma pamatsummas un nepārsniedz 20 000 eiro, ja ģimenē ir divi bērni.

Ja banka ir izsniegusi vienu aizdevumu gan mājokļa iegādei, gan remontam, garantija ir piemērojama abiem mērķiem.

Ja iegādājamais īpašums sastāv no vairākām atsevišķām daļām, tām fiziski jābūt kopā, un pirkumam ir jānoslēdz viens aizdevuma līgums.

Garantijas mērķis ir sniegt valsts atbalstu mājokļa iegādei vai celtniecībai ģimenēm ar bērniem, samazinot pirmā maksājuma summu, kas nepieciešama hipotēkas kredīta saņemšanai.

Sākot ar 2020. gada 1. jūliju, garantija tiek piešķirta ģimenēm ar bērniem (līdz 23 gadu vecumam ieskaitot), ja kopējā īpašuma pirkšanas vai celtniecības cena nepārsniedz 250 000 eiro.

Garantija būs no 10% līdz 30% no hipotēkas summas (kopējā hipotēkas summa nepārsniedz EUR 250 000). Papildu 5% var piešķirt, ja tiek izpildītas energoefektivitātes prasības.

#### Ietekme un saņēmēji

Izstrādātāji, ģimenes ar bērniem.

243 Noteikumi par valsts palīdzību dzīvojamo platību iegādē vai būvniecībā. Iegūts: <https://likumi.lv/ta/en/id/297289>. 15.07.2020.

## 2. NODAĻA. VALSTU PĒTĪJUMI

### 2.6. LATVIJA/BALTIJAS VALSTIS

<b>Apraksts</b> <p>Garantijas mērķis ir sniegt valsts atbalstu mājokļa iegādei vai celtniecībai ģimenēm ar bērniem, samazinot pirmā maksājuma summu, kas nepieciešama hipotēkas kredīta saņemšanai.</p> <p>Altum (valsts attīstības finanšu institūcija). nd <a href="http://www.altum.lv/en/services/individuals/housing-guarantee-programme/about-the-programme/w">www.altum.lv/en/services/individuals/housing-guarantee-programme/about-the-programme/w</a>.</p> <p>Tas ietekmē:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) Mājokļu pieejamību;</li><li>2) Ģimenes ar bērniem labklājību;</li><li>3) Demogrāfisko situāciju;</li><li>4) Mājokļu tirgu.</li></ol> <p>Bankas, kas izsniedz drošākus hipotēkas aizdevumus (daļēji to garantē valdība).</p>	
<b>Rezultāti (ieskaitot plusus un mīnus)</b> <p>Tie, kuri var atļauties mājokli ar programmas atbalstu, varētu uzlabot savus mājokļa apstākļus. Tomēr tikai ģimenes, kurām ir tiesības saņemt hipotēku no bankām pietiekamā apmērā, var saņemt garantiju no valsts. Tas nozīmē, ka Latvijas centrālajos rajonos (Rīgā un apkārtējās pašvaldībās), kur atrodas divas trešdaļas darba vietu valstī, valsts atbalstu var saņemt tikai ģimenes ar ienākumiem virs vidējā līmeņa.<sup>244</sup></p>	
<b>Politisko lēmumu pieņēmēju oficiālās deklarācijas (ja tādas ir)</b> <p>“Mūsdienu dzīves prasībām pieejama mājokļa pieņemama ir viena no pašreizējām valsts prioritātēm. Šodien valdības apstiprinātie mājokļu garantiju shēmas grozījumi atkal ir solis ceļā uz šo mērķi, kas ievērojami uzlabo esošo atbalsta mehānismu - shēma būs pievilcīgāka daudz bērnu un topošajām ģimenēm, vienlaikus veicinot remigrācijas procesu, sniedzot atbalstu iedzīvotājiem, tautiešiem, kuri nolēmuši atgriezties Latvijā. Programmas līdzšinējie rezultāti apstiprina tās nepieciešamību un efektivitāti - kopš programmas sākuma atbalsts tiek sniegts vairāk nekā 14 000 ģimenēm, kurās kopumā ir vairāk nekā 18 000 bērnu. Programmā ieguldītie 25 miljoni eiro no valsts budžeta ir radījuši vairāk nekā 900 miljonus eiro lielu ieguldījumu Latvijas ekonomikā,</p>	
<b>Panākumu pamats</b> <p>Nepieciešamība pēc mājokļa.</p> <p>Banku aizdevumu nepieejamība bez valsts atbalsta jaunām ģimenēm (ar pietiekamiem ienākumiem), jo jaunās ģimenes (ar pietiekamiem ienākumiem) nespēj veikt iemaksu par mājokli bez valsts atbalsta, banku noteikto stingro hipotēkas noteikumu dēļ, kas ir iepriekšējās ekonomiskās krīzes rezultāts.</p>	<b>Radušies šķēršļi</b> <p>Problēma ir pārklājums:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) Ģimenes ar mēreniem ienākumiem (vidējais līmenis un zem tā);</li><li>2) Reģionālās atšķirības (nekustamo īpašumu vērtība attālos reģionos ir pārāk zema, un bankas nav ieinteresētas finansēt).</li></ol>

244 CSB (2020). Social Processes. Housing Conditions (EU-SILC). Iegūts: [http://data1.csb.gov.lv/pxweb/en/sociala/sociala\\_\\_majapst/](http://data1.csb.gov.lv/pxweb/en/sociala/sociala__majapst/)

### 2.6.3. GŪTĀS MĀCĪBAS

1. Mājokļu politikai ir jābūt vienam no prioritārajiem jautājumiem politiskajā darba kārtībā. Jēdziens par mājokļu jautājumu nozīmi ekonomiskajā un sociālajā dzīvē ir salīdzinoši jauns politiskā redzējuma leņķis Latvijā. Dati atklāj nopietnu mājokļu atņemšanas līmeni, pārapspiedošību un sliktas kvalitātes parametrus (iekšējai tualetei, vannai vai dušai mājokļos).
2. Neaizsargāto grupu nedrošība ir īpaši izplatīta neolibērālās mājokļu politikas rezultātā<sup>245</sup>. Kumulatīvos trūkumus var palielināt ar neatbilstošu valdības politiku, radot dažādu grupu risinājumus. Tas ir īpaši svarīgi, runājot par valdības mājokļu politiku, risinājumu trūkumu, lai apmierinātu mazāk aizsargāto grupu mājokļu vajadzības un mājokļu pieejamību visiem.
3. Mājokļu politika Latvijā ir vērsta uz to, lai atbalstītu tikai daļu sabiedrības. OECD raksta par “pazudušo vidusdaļu”, kuri nokļūst mājokļu slazdā, jo nevēlas dzīvot neatbilstošā kvalitatīvos mājokļos, bet bez valsts atbalstītas politikas nevar uzlabot mājokļa apstākļus.
4. Latvijas politikas veidotāji saprot, ka mājokļi par pieņemamu cenu ir pieņemami kādai sabiedrības daļai, nevis visiem. Šis termins neattiecas uz lielu daļu iedzīvotāju, piemēram, uz tiem, kuru ienākumi pārsniedz “nabadzības robežu” (2020. gadā, €128 uz cilvēku<sup>246</sup>), bet nav pietiekami mājokļa iegādei. Nepietiekams finansējums noteikti ir jautājums Latvijas mājokļu politikā, kā arī valsts un vietējā līmenī.
5. Reģionālās atšķirības atspoguļojas arī mājokļu politikā. Privātās finanšu iestādes nav ieinteresētas sniegt aizdevumus tādu īpašumu iegādei vai uzlabošanai, kuri nesasniedz banku noteikto finanšu minimumu.
6. Mājokļu politikas rezultātā gandrīz trešdaļa iedzīvotāju jūtas finansiāli nedroši, neskatoties uz samērā zemajiem mājokļa maksājumiem.
7. Lielu mikrorajonu atjaunošana ir mājokļu politikas instrumenta pasākums, ko izmanto visās Baltijas valstīs. Tajā pašā laikā, pārklājums ir pārāk šaurs (mazāk nekā desmit procenti no visiem iedzīvotājiem, kas dzīvo postpadomju lielajos mājokļu blokos).
8. Ir vairākas jaunas politikas iniciatīvas mājokļu jautājumos: GH, lielu daudzstāvu ēku renovācija, energoefektivitātes uzlabošana un atbalsts jaunām ģimenēm mājokļa iegūšanai - valsts nodrošina hipotēkas piemaksu jaunajām ģimenēm, lai ļautu viņiem pašiem iegūt mājokli. Šīs iniciatīvas tiek uzlabotas un paplašinātas, bet tās jāturpina.
9. Dažreiz pilsoņu informēšana par viņu iespējamo iesaistīšanos jaunās iniciatīvās var šķist pārāk sarežģīta un pārsniegt viņu finansiālos līdzekļus. Aktīva iedzīvotāju līdzdalība palielina visas sabiedrības sociālo atbildību un sociālo kohēziju. Sadarbība starp dažādām sociālajām grupām un indivīdiem (postsociālistisko lielo mikrorajonu iedzīvotājiem, renovācijas procesā iesaistītajiem publiskajiem un privātajiem dalībniekiem) ir priekšnoteikums tam, kā panākt sociālo vienošanos par lielo mikrorajonu atjaunošanu. Būtu vēlama sociālo zinātnieku iesaiste.
10. Iedzīvotāji piedzīvo būtiskas problēmas, lai noslēgtu sociālo vienošanos, lai veiksmīgi veiktu kopīgas darbības un sadarbību mājokļu atjaunošanā. Ir daži pozitīvi piemēri, kad iedzīvotāju apvienības uzņemas oficiālu atbildību par savu daudzdzīvokļu namu apsaimniekošanu. Trūkst praktiskas informācijas par to, kā viegli organizēt renovācijas procesu. Profesionāla vadība un uzticība ir nepieciešamas galvenās iezīmes. Mūžizglītības kursi varētu būt noderīgi. Veiksmes stāstu popularizēšana varētu palīdzēt veidot uzticību starp iedzīvotājiem, būvniecības uzņēmumiem un finansiālā atbalsta aizdevējiem (ALTUM un bankām). Labākie piemēri parāda konkrētu kopienas vadītāju (formālo un neformālo) lomu nozīmi un to, kā tiek sasniegti finanšu un vides uzdevumi.
11. Decentralizācija ir spēcīgs un vienlaikus vājš GH projektu posms. Sadarbība starp NVO, Labklājības ministriju un pašvaldībām ir panākumu atslēga, lai rastu risinājumus, kas nepieciešami mājokļa nodrošināšanai.

245 ESAO 2020. gada ziņojums, EU-SILC dati par smagu mājokļu trūkumu.

246 Latvijas Republikas Ministru kabineta noteikumi Nr. 299 (2010. gada 30. marts). Noteikumi par ģimenes vai atsevišķi dzīvojošas personas atzīšanu par trūcīgu. <https://likumi.lv/ta/en/en/id/207462> (skatīts 2020. gada 30. augustā).

# 3. NODAĻA.

## MĀCĪTĀS NODARBĪBAS UN IETEIKUMI POLITIKAS JOMĀ

Iepriekšējās nodaļās ir sniegta pašreizējā mājokļu stāvokļa skice izvēlētajās valstīs. Šādi gadījumu pētījumi ietver pārskatu par aktuālākiem jautājumiem, normatīvo un politisko vidi, kas ietekmē mājokli. Autori ir atlasījuši trīs līdz sešas prakses katrā valstī un identificējuši vairākas gūtās mācības. Valstu ziņojumos kopumā ir apskatīti 15 mājokļu jautājumi un problēmas, kas ir iedalīti sešās tēmās: pārvaldība, urbanizācija un pieejamība, sociāli īrēti mājokļi, migranti un romi, mājokļu trūkums un bezpajumtniecība.

Citas ar mājokļu politiku saistītas tēmas, piemēram, ieguldījumi mājokļos un privātā sektora loma, paliek ārpus šī pētījuma jomas. 5. tabulā ir apkopots mājokļu konteksts, paraugprakses un gūtās mācības katrā no pētītajām valstīm.





### 3. NODAĻA. MĀCĪTĀS NODARBĪBAS UN IETEIKUMI POLITIKAS JOMĀ

6. tabula. Salīdzinošā tabula: galvenie mājokļu jautājumi, paraugprakse (BP) un gūtās mācības (LL)

TEMATS	MĀJOKĻU JAUTĀJUMI/ PROBLĒMAS	SPĀNIJA (ES)	NĪDERLANDE (NL)	AK (ANGLIJA)
VALDĪŠANA	1. Saskaņota mājokļu politika	<p><b>X</b> (Mājokļu politikas saskaņotības trūkums visā valstī un daudzlīmeņos)</p> <p><b>LL4. Nevienmērīgi</b> likumi, nesakarīgi daudzlīmeņu tiesību akti</p>		
	2. Nepietiekami dati un pētījumi	<p><b>X</b> (Nepieciešamība pēc progresīvas izpētes un datu vākšanas/generēšanas)</p> <p><b>BP6.</b> Uzlaboti pētījumi un pietiekami daudz datu par mājokli</p> <p><b>(LL1.</b> Bez iepriekšējās izpētes nav piemērotas mājokļu politikas)</p>		

**BP:** Paraugprakse; **LL:** gūtā mācība

**X:** Minēts “Mājokļu politikas un regulējuma kontekstā” attiecīgajā valstī

**X zils:** Minēts paraugpraksē vai gūtajās mācībās

\* Sakarā ar progresējošu urbanizācijas procesu

TEMATS	MĀJOKĻU JAUTĀJUMI/ PROBLĒMAS	SLOVĀKIJA (SK)	AUSTRIJA (AT)	LATVIJA/BALTIJAS VALSTIS (LV)
VALDĪŠANA	1. Saskaņota mājokļu politika	BP2. Sistemātiska īres mājokļu būvniecība NMV (LL3)		X (Mazāka uzmanība vides un sociālajiem faktoriem tiek pievērsta atbildīgās ministrijas dēļ)
	2. Nepietiekami dati un pētījumi			

### 3. NODAĻA. MĀCĪTĀS NODARBĪBAS UN IETEIKUMI POLITIKAS JOMĀ

TEMATS	MĀJOKĻU JAUTĀJUMI/ PROBLĒMAS	SPĀNIJA (ES)	NĪDERLANDE (NL)	AK (ANGLIJA)
URBANIZĀCIJA UN PIEEJAMĪBA	3. Mājokļu pieejamība nav atļauta*	<p><b>X</b> (Mājokļu pieejamība nav atļauta)</p> <p><b>BP2.</b> Subjektīvās tiesības uz mājokli</p> <p><b>BP3.</b> Dalītas un laicīgas īpašumtiesības</p> <p><b>(LL2.</b> Mājokļu turpināšanās)</p>	<p><b>X</b> (Mājokļu pieejamība nav pieņemama, akcentēta pilsētu teritorijās)</p> <p><b>BP1.</b> Jauktas kopienas</p> <p><b>BP2.</b> Starpposma pilnvaras</p> <p><b>BP3.</b> Nomas punktu sistēma un <i>Huurcommissie</i></p> <p><b>LL3.</b> "saspiestās" mājtsaimniecības ar vidējiem ienākumiem</p>	<p><b>X</b> (Pieejamības trūkums - īpaši aktuāls dažās Londonas daļās un Anglijas dienvidos)</p> <p><b>BP1.</b> Valsts un privātā partnerība</p> <p><b>BP5.</b> Dalītas īpašumtiesības</p>
	4. Teritoriālās kohēzijas trūkums	<p><b>X</b> (Konsekventas un efektīvas teritoriālās kohēzijas un vienlīdzīgu iespēju politikas trūkums)</p> <p><b>LL6.</b> Teritoriālā kohēzija ir būtiska</p>	<p><b>BP5.</b> <i>WoningNet</i></p>	
	5. Ģeogrāfiski/zemes ierobežojumi		<p><b>X</b> (Ģeogrāfiskie ierobežojumi - dažas lielas pilsētas Randstadas aglomerācijā, kas atrodas netālu no krasta vai zaļo joslu tuvumā)</p>	<p><b>X</b> (Londonas zaļās joslas aizsardzība)</p> <p><b>BP1.</b> Valsts un privātā partnerība</p> <p><b>BP3.</b> "Section 106"</p>
	6. Ģentrifikācija*	<p><b>X</b> (Ģentrifikācijas process lielākajās pilsētās)</p>	<p><b>X</b> (Ģentrifikācijas process; Randstadas aglomerācija)</p>	
	7. Tūrisms (tikai lielās tūristu pilsētās)*	<p><b>X</b> (Tūrisma process)</p>	<p><b>X</b> (Tūrisms, galvenokārt Amsterdamā)</p>	

TEMATS	MĀJOKĻU JAUTĀJUMI/ PROBLĒMAS	SLOVĀKIJA (SK)	AUSTRIJA (AT)	LATVIJA/BALTIJAS VALSTIS (LV)
URBANIZĀCIJA UN PIEEJAMĪBA	3. Mājokļu pieejamība nav atļauta*	X (Dažām grupām ir grūti piekļūt mājokļiem)  BP1. SHDF (LL 1-3, 5)	X (Ierobežota piekļuve mājokļiem maznodrošinātām un neaizsargātām grupām)  LL7. Kopš 2007. gada pieaugošās cenas ierobežo mājokļu pieejamību maznodrošinātām un neaizsargātām grupām  BP2. SMART dzīvokļi Vīnē  BP4. Subsidēto mājokļu finansējums no piedāvājuma puses  BP5. Īres regulēšanas sistēma Austrijā	X (Pieejamība Lietuvā)  BP3. Mājokļu garantēšanas programma ģimenēm  (LL3. Mājokļu atbalsta programma)
	4. Teritoriālās kohēzijas trūkums			
	5. Ģeogrāfiski/zemes ierobežojumi	X (Pašvaldības zemes trūkums lielākajās pilsētās)  LL4. Piemērotas zemes trūkums sociālajiem mājokļiem, galvenokārt pilsētās	X (Zemes spirālveida izmaksas)  BP1. Zemes izmantošanas kategorija "subsidētie mājokļi" Vīnē  LL8. Kapitāla ieguldījums un zemes cenu pieaugums ierobežo pieejamību	
	6. Ģentrifikācija*		LL7. Kopš 2007. gada pieaugošās cenas ierobežo mājokļu pieejamību maznodrošinātām un neaizsargātām grupām	
	7. Tūrisms (tikai lielās tūristu pilsētās)*			X (Tūrisms ir acīmredzams galvaspilsētā Rīgā (īpaši centrālajā daļā)

### 3. NODAĻA. MĀCĪTĀS NODARBĪBAS UN IETEIKUMI POLITIKAS JOMĀ

TEMATS	MĀJOKĻU JAUTĀJUMI/ PROBLĒMAS	SPĀNIJA (ES)	NĪDERLANDE (NL)	AK (ANGLIJA)
SOCIĀLIE ĪRES MĀJOKĻI	8. Sociālo īres mājokļu īpatsvars	<p><b>X</b> (Zems% no īrētā mājokļa%)</p> <p><b>BP1.</b> Palielināts sociālais mājoklis (<b>LL3</b> Viegli sadarības pasākumi)</p> <p><b>BP4.</b> Habitat 3 foundation</p>	<p><b>X</b> (Woningcorporatie kā sociālo mājokļu nodrošinātāju esamība)</p>	<p><b>X</b> (HA kā sociālo un pieejamu mājokļu nodrošinātāju esamība)</p>
	9. Sociālo mājokļu nozares finansēšana (valsts finansējuma samazināšanas dēļ)		<p><b>X</b> (Woningcorporatie finansēšana)</p> <p><b>LL1.</b> Trīskāršo garantiju sistēma</p>	<p><b>X</b> (Sociālo mājokļu pārvaldības nozares finansēšana)</p> <p><b>BP2.</b> HA šķērssubsidēšana (<b>LL3</b> sociālo/ pieejamo mājokļu nodrošinātāju finansēšana)</p> <p><b>BP6.</b> RP normatīvie spriedumi (<b>LL1</b>, RP uzraudzība)</p>
	10. Neprecizitāte sociālo mājokļu nozarē		<p><b>X</b> (Neprecizitātes parādība)</p> <p><b>LL2.</b> Neprecizitāte un garie gaidīšanas saraksti</p>	<p><b>X</b> (Neprecizitāte)</p>
	11. Labklājības atkarība			<p><b>X</b> (Atkarība no labklājības)</p> <p><b>LL2.</b> Atkarība no labklājības sistēmas</p>

TEMATS	MĀJOKĻU JAUTĀJUMI/ PROBLĒMAS	SLOVĀKIJA (SK)	AUSTRIJA (AT)	LATVIJA/BALTIJAS VALSTIS (LV)
SOCIĀLIE ĪRES MĀJOKĻI	8. Sociālo īres mājokļu īpatsvars	<p><b>X</b> (Zema pašvaldības dzīvojamā fonda daļa)</p> <p><b>BP2.</b> Sistemātiska īres mājokļu būvniecība NMV (<b>LL3</b>)</p> <p><b>LL6.</b> Zema peļņas organizāciju, kas spēj nodrošināt mājokli par pieņemamu cenu, neesamība</p>	<p><b>BP3.</b> LPHA ir galvenais instruments pieejamu un sociālo mājokļu iegādei</p>	<p><b>X</b> (Sociālie mājokļi Latvijā veido tikai 0,4% no dzīvojamā fonda)</p>
	9. Sociālo mājokļu nozares finansēšana (valsts finansējuma samazināšanas dēļ)			
	10. Neprecizitāte sociālo mājokļu nozarē			
	11. Labklājības atkarība			

### 3. NODAĻA. MĀCĪTĀS NODARBĪBAS UN IETEIKUMI POLITIKAS JOMĀ

TEMATS	MĀJOKĻU JAUTĀJUMI/ PROBLĒMAS	SPĀNIJA (ES)	NĪDERLANDE (NL)	AK (ANGLIJA)
MIGRANTI UN ROMI	12. Imigrācija, bēgļu krīze, romi		X (Imigrācija, bēgļu krīze) <b>BP4.</b> Startblok Riekerhaven	
MĀJOKĻA ATŅEMŠANA	13. Nepietiekama mājokļa trūkums (vajadzība pēc rehabilitācijas, enerģijas uzlabošana, vispārpieejama) un neatkarīga dzīve	X (Rehabilitācija, enerģijas uzlabošana un universāla pieejamība) <b>LL5.</b> Pieejamība un dzīves apstākļi, kas atstāti aiz muguras	X (Energoefektivitāte, sabiedrības novecošana) <b>BP6.</b> Energiesprong projekts	X (Īpašu izmēru vienību trūkums; bez barjeru mājokļu trūkums, īpaši īres mājokļos, enerģijas trūkums un īres tirgus regulējuma trūkums vai nepilnība)
BEZPAJUMT- NIECĪBA	14. Mājokļu nedrošība/ nestabilitāte			X (Nodrošinātas īstermiņa īres tiesības)
	15. (Slēpta) bezpajumtniecība*	X (Dzīvošana pamestos mājokļos un cita slēpta bezpajumtniecība) <b>BP5.</b> Izvairīšanās no izlikšanas, izmantojot institucionālu starpniecību	X (Bezpajumtniecība)	X (Bezpajumtniecība) <b>BP4.</b> Baznīcas īpašumi un mājokļu programma



TEMATS	MĀJOKĻU JAUTĀJUMI/ PROBLĒMAS	SLOVĀKIJA (SK)	AUSTRIJA (AT)	LATVIJA/BALTIJAS VALSTIS (LV)
MIGRANTI UN ROMI	12. Imigrācija, bēgļu krīze, romi	X (Čigāni) <b>BP3.</b> Mājas romu tautai Spišský Hrhov ciematā	X (Bēgļi) <b>LL6.</b> Pēdējos gados spēcīgs bēgļu pieplūdums	
MĀJOKĻA ATŅEMŠANA	13. Nepietiekama mājokļa trūkums (vajadzība pēc rehabilitācijas, enerģijas uzlabošana, vispārpieejama) un neatkarīga dzīve	X (Mājokļu uzturēšana un esošā dzīvojamā fonda atjaunošana) <b>BP1.</b> SHDF	<b>BP6.</b> Enerģijas standarti jaunceltnē un sociālo mājokļu atjaunošanā	X (Zema energoefektivitāte, zema kvalitāte un drošība; uzturēšanas un iekļaušanas problēmas) <b>BP1.</b> Lielu mikrorajonu atjaunošana ( <b>LL1.</b> Sociālais līgums par liela dzīvojamā tipašuma atjaunošanu) <b>BP2.</b> GH ( <b>LL2.</b> Starpnozaru pieeja GH būvniecībai)
BEZPAJUMT- NIECĪBA	14. Mājokļu nedrošība/ nestabilitāte			
	15. (Slēpta) bezpajumtniecība*			X (Pārpildīti mājokļi Latvijā)

## 3. NODAĻA. MĀCĪTĀS NODARBĪBAS UN IETEIKUMI POLITIKAS JOMĀ

Nākamajā sadaļā mēs iepazīstinām ar analizēto valstu savstarpēju salīdzinājumu, ievērojot 1. nodaļā ieviesto vispārējo kontekstu; sadaļā tiek uzsvērtas mājokļu nozares kopīgās iezīmes un problēmas, kā arī paraugprakse apskatītajās valstīs (3.1. punkts). Šajā nodaļā ir aprakstīta arī gūtā pieredze (3.2. punkts), kas ļauj izstrādāt daudzlīmeņu politikas ieteikumu kopumu (3.3. punkts).

### 3.1. VALSTU MĀJOKĻU SEKTORU KOPĪGO IEZĪMJU UN PROBLĒMU UN PARAUĞPRAKSES NOVĒRTĒJUMS, LAI TĀS NOVĒRSTU/RISINĀTU/ REAĢĒTU UZ TĀM

#### 3.1.1. KOPĪGAS PROBLĒMAS: URBANIZĀCIJA UN PIEEJAMĪBA, SOCIĀLIE ĪRES MĀJOKĻI UN MĀJOKĻU TRŪKUMS

Urbanizācija un pieejamība, sociālie īres mājokļi un mājokļu atņemšana ir visizplatītākās tēmas, ar kurām nodarbojas valstu reportieri.

**A) Urbanizācija un pieejamība.** Urbanizācijas process ir ietekmējis mājokļu nepieejamību, teritoriālās kohēzijas trūkumu, ģeogrāfiskos/zemes ierobežojumus, pilsētu ģentrifikāciju un tūristifikāciju pētītajās valstīs.

Saskaņā ar 2. tabulu, **mājokļu nepieejamība** ir uzsvērtā visās pētītajās valstīs (ES, NL, AK, SK, AT; Baltijas valstīs - LT, LV), kas saistīta ar urbanizācijas procesiem un mājāsaimniecībām ar zemiem ienākumiem. Tas atbilst 1. tabulā parādītajiem rezultātiem saistībā ar Eurostat 2018. gada mājokļu izmaksu pārslodzes līmeni pēc urbanizācijas pakāpes (pilsētās dzīvojošajiem), jo AK, Nīderlande, Austrija un Spānija ir tuvu ES-28 vidējam rādītājam (lai gan tālu no augšējiem: HE, DK un DE), un reportieri to ir identificējuši kā "ļoti nopietnu" problēmu NL (gan īpašnieku, gan īrnieku apdzīvotos mājokļos) un AK (tikai īpašnieku apdzīvoti; "nopietni" - īrniekiem). Lai gan Eurostat 2018. gadā ir redzams, ka SK ir samērā zema pilsētas mājokļu pārslodze, mūsu ziņojumā tā ir identificēta kā problēma. Lai gan saskaņā ar Eurostat 28 pilsētu mājokļu pārslodze nav liela problēma LV, tā tika identificēta kā "nopietna" problēma.<sup>247</sup>

Paraugprakse saistībā ar šo izaicinājumu ietver:

- a) **Dažādu funkcionālu mājokļu veidu izveidošana** (ES Katalonijā, kopīgas un laika īpašumtiesības kopš 2015. gada) vai **pašreizējo īsta izmantošana** (starpstāvokļi Nīderlandē un AK (Anglijā) un īres kontrole AT vai Nīderlandes īres "punktu" sistēma), lai **palielinātu mājokļu pieejamību**. Tādēļ, no vienas puses, **virktne patiesu alternatīvu mājokļu īres tiesību uz māju īpašumtiesībām un** īrēm potenciāli var palīdzēt mājāsaimniecībām piekļūt mājoklim ar atbilstošākiem (ekonomiskiem un daudzsološiem) noteikumiem, tādējādi izvairoties no pārmērīgām parādsaistībām un iespējamās izlikšanas. Lai gan ir pāragri to apgalvot attiecībā uz ES (BP3), *Koopgarant* (BP2) sistēmu Nīderlandes HA izmanto jau kopš 2004. gada. Saskaņā ar šo shēmu, sociālais saimnieks piedāvā cenas samazinājumu tirgus vērtībai (aptuveni 25 procenti), apmaiņā pret atpirkšanas tiesību rezervēšanu, tiklīdz īpašnieks vēlas pārdot, un vērtības izmaiņu sadalīšanu ar īpašnieku, kurš apdzīvo mājokli, saskaņā ar likumīgi noteikto formulu. Saskaņā ar citu Nīderlandes shēmu "*Te Woon*", saņēmējam ir atļauts izvēlēties piekļuves veidu mājoklim, un iespēju klāsts ietver sociālo īri, starpposma pilnvaras, kā tās, kas minētas iepriekš un pat māju īpašumtiesības.

No otras puses, **funkcionālas mājokļu īres sistēmas** izveide var palīdzēt līdzsvarot māju īpašumtiesībām raksturīgo svaru gandrīz visās ES dalībvalstīs. Gadu gaitā tas ir panākts tikai dažās valstīs (starp tām ir arī DE). Šajā pētījumā NL (BP3) un AT (BP5) izceļ dažādas īres kontroles sistēmas, kas varētu palīdzēt palielināt mājokļu pieejamību. Deviņdesmit diviem procentiem īrnieku ir šāda sistēma NL, ievērojot "punktu sistēmu" (punktus piešķir atbilstoši katra mājokļa pazīmēm; ja rodas kāds konflikts, to izskata *ad hoc* īres tiesa). Savukārt īres regulēšanai AT ir vairāk nekā 100 gadu tradīcija, un tā tiek apvienota ar obligātu īres līgumu ar minimālo ilgumu uz trīs gadiem. Tas palīdz daudzām mājāsaimniecībām ar vidējiem un zemiem ienākumiem piekļūt mājokļiem. Tomēr liberalizēta īres nozare abās valstīs pieaug.

- b) Formāli pasludināt mājokli par **patiesām subjektīvām tiesībām**, tas ir, pamattiesībām, kuras, ja netiek izpildītas, var nodot tiesneša priekšā (ES,

247 IWU and TUD (2020). *Housing policies in the European Union*, Federal Ministry of the Interior, Building and Community (BMI) and Federal Institute for Research on Building, Urban Affairs and Spatial Development (BBSR).

Basku zemē). Kaut arī tā nav iekļauta nevienas ES dalībvalsts Konstitūcijā, to var iekļaut likumā, kā piemēram FR ar DALO.<sup>248</sup> Lielākā daļa ES valstu tiesības uz mājokli ietver tās tiesības, kas virza valdības politiku un rīcību, bet dažreiz tās netiek noteiktas kā prioritātes un atpauzē no citām vispārējām interesēm, piemēram, ekonomikas. Atzīstot šīs par patiesām subjektīvām tiesībām, būtu pārliecība, ka pat tad, ja noteiktā laika posmā noteiktā vietā nebūtu pieejams mājoklis, trūcīgā persona tiktu uzņemta vai kompensēta vienā vai citā veidā, un ka tas neietilpst valdības ziņā, bet tiks atbalstīts tiesā.

c) Veicināt **“jauktu kopienu”** (*mixité*) (BP1 NL) izveidi, apvienojot sociālos un privātos īres mājokļus, tādējādi izvairoties no stigmatizācijas un geto izveidošanās. Starpposma pilnvaras var izmantot arī, lai apvienotu māsaimniecības ar dažādu izcelsmi vienā kopienā, izmantojot tā saukto šķērssubsidēšanu. Angļu plānošanas instruments, kas pazīstams kā “Section 106” (BP3), pieļauj arī šo maisījumu, jo tas ļauj mājokļus par pieņemamu cenu būvēt dārgākos apgabalos, kas nav saistīti ar šāda veida mājokļiem (skatīt zemāk).

d) Lūgt **valsts pārvaldes iejaukšanos** dažādos veidos (no mazāk līdz vairāk uzbāzīgiem mājokļu tirgū):

1. Sadarbībā ar privāto sektoru, izveidot **publiskā un privātā sektora partnerības** (AK (Anglijas) BP1). Mērķis ir palielināt mājokļu pieejamību par pieņemamām cenām, apvienojot valsts un privātā sektora papildu spēkus. No vienas puses, vietējās pašvaldības nes sabiedrisko zemi, un tām ir plānošanas un mājokļu atbildība. No otras puses, HA nodrošina attīstības pieredzi un uzņēmējdarbību orientētu vadību, kas ļauj tām būt ekonomiski dzīvotspējīgām un ilgtspējīgām.

2. **Subsidēto mājokļu finansējums no piedāvājuma puses** (AT BP4). Izdevumi par mājokli joprojām ir saistīti ar subsīdijām no piedāvājuma puses AT, lai ražotu mājokļus par pieņemamu cenu lielai daļai iedzīvotāju. Faktiski primārā mājokļa atbalsta forma ir valdības aizdevumu piešķiršana mājokļiem. Tie ir ilgtermiņa aizdevumi ar zemiem procentiem (procenti no nulles līdz diviem procentiem), kas sedz vidēji 35 procentus no izmaksām. Šos aizdevumus LPHA izmanto, lai daļēji finansētu sociālos mājokļus

ar vidēju īri. Kopumā aptuveni 80 procentus no visiem jaunuzbūvētajiem mājokļiem līdzfinansē sabiedrība. Valsts aizdevumi gadu gaitā rada pieaugošu atdevi ar stabilu valsts finansējuma līmeni.

3. **SHDF** (SK BP1) piedāvā izdevīgus ilgtermiņa aizdevumus dažādiem mērķiem pašvaldībām, privātpersonām un vēlāk citām privātām un publiskām juridiskām personām. Mērķi galvenokārt ir mājokļu iegāde (būvējot vai iegādājoties), īres mājokļu iegāde, dzīvojamās ēkas atjaunošana un modernizācija, siltināšana, sistēmisku kļūdu novēršana, sociālo pakalpojumu objektu būvniecība un atjaunošana. Tomēr lielākā SDHF budžeta daļa tika izmantota mājokļu uzturēšanai un esošā dzīvojamā fonda atjaunošanai, kā minēts turpmāk.

4. **SMART dzīvokļi Vīnē** (AT BP2). Kopš 2012. gada trešdaļai visu sociālo mājokļu Vīnē ir bijusi lielāka valsts subsīdiju daļa uz m<sup>2</sup>, un pretī tie ir mazāki mājokļi (vidēji 65 m<sup>2</sup>). SMART dzīvokļi ir vērsti galvenokārt uz jaunām ģimenēm, pāriem, ģimenēm ar vienu no vecākiem vai atsevišķām personām. Vīnes pilsēta šajā projektā ir ieguldījusi aptuveni 1200 miljonus eiro. Katru gadu tiek uzbūvēti no 2500 līdz 3000 SMART dzīvokļi.

5. **Mājokļu garantēšanas programma ģimenēm** kļūt par māju īpašniekiem (LV). Garantijas mērķis ir sniegt valsts atbalstu (no 10 līdz 30 procentiem no hipotēkas summas plus pieci procenti, ja tiek izpildītas enerģijas prasības) mājokļa iegādei vai celtniecībai ģimenēm ar bērniem (bet tikai tiem, kas var saņemt hipotēku), samazinot **pirmā maksājuma summu**, kas nepieciešama hipotēkas saņemšanai. Kopš tās sākuma (2009. gadā) programma ir palīdzējusi vairāk nekā 14 000 ģimenēm, kurās kopumā ir vairāk nekā 18 000 bērnu.

248 [www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000271094&dateTexte=&categorieLien=id](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000271094&dateTexte=&categorieLien=id) (skatīts 2020. gada 11. septembrī).

### 3. NODAĻA. MĀCĪTĀS NODARBĪBAS UN IETEIKUMI POLITIKAS JOMĀ

Pareiza **teritorijas organizācija** (vismaz maza reģiona līmenī, t.i., NUTS-3<sup>249</sup>), ņemot vērā ģeogrāfiskos ierobežojumus (zemienes, piekrastes pilsētas, kalni), ir būtiska, lai mazinātu urbanizācijas negatīvās sekas attiecībā uz mājokļiem, tas ir, mājokļu nepieejamību (sk. iepriekš minēto) un zemes pieejamība, ko dažkārt ierobežo pilsētplānošana, zaļās joslas, utt. Spānijā ir uzsvērts trūkums pēc **konsekventas un efektīvas teritoriālās kohēzijas un vienlīdzīgu iespēju politikas**. NL (BP5) ir līdzeklis **WoningNet**, lai veicinātu teritoriālo kohēziju, jo tas ir tīmekļa portāls, kas pieder Nīderlandes HA, kas ļauj īrniekiem piekļūt sociālā mājokļa piedāvājumiem kopējo pašvaldību līmenī, specifiski, 14 dažādos reģionos. Lai gan joprojām ir ilgi gaidīšanas saraksti attiecībā uz sociālajiem mājokļiem (piemēram, desmit gadi Amsterdamā), vismaz potenciālie vai esošie sociālie īrnieki nav piesaistīti pašvaldībai, bet var pārvietoties un var piekļūt sociālajam mājoklim dažādos reģionos. Turklāt šī tiešsaistes platforma ir bijusi īpaša interese COVID-19 krīzes laikā, jo tā ļauj visu procesu veikt tiešsaistē. Daudzās valstīs (piemēram, ES) tā nav realitāte.

Zemes trūkums ģeogrāfisko (NL) vai **plānošanas ierobežojumu** dēļ (zaļās joslas - NL, AK (Anglija) vai **pieejamās zemes trūkums priekš pieejamiem/sociālajiem/valsts mājokļiem pilsētās** (SK, AT) ir papildu jautājums, kas saistīts ar pareizu teritorijas organizēšanu. Lai gan tas ir sarežģīts jautājums, kas pārsniedz mājokļus (piemēram, vides aizsardzība, vēsturisko mantojumu aizsardzība, utt.), tas tiek risināts AK (Anglijā), izmantojot iepriekš minētās **publiskā un privātā sektora partnerības** (BP1) un AT, izmantojot zemes izmantošanas kategoriju **“subsīdēti mājokļi”** Vīnē (BP1). Tādēļ, lai risinātu zemes cenu pieauguma problēmu pilsētā, Vīnes dome šo shēmu ieviesa 2019. gada martā. Ja ir mainīta zemes izmantošana, divas trešdaļas no visām mājām (attiecībā uz platību) jābūvē saskaņā ar Vīnes subsīdiju shēmu sociālajiem un pieejamiem mājokļiem. Nav novērtēta šī zemes cenu kontrolēšanas sistēma pilsētās, jo šis pasākums ir pavisam jauns. Tomēr Apvienotajai Karalistei (Anglija) (BP3) ir pieredze **pilsētplānošanas** kā instrumenta izmantošanā sociālo mājokļu veicināšanai, tas ir, ar likumu noteikt maksu zemes attīstītājiem par sociālo mājokļu daļas izveidošanu noteiktā attīstības vietā vai projektu, kas palīdz radīt jauktas kopienas. Tādēļ Anglijas 1990. gada Pilsētu un lauku plānošanas likuma **“Section 106”** ļauj vietējām pašvaldībām un attīstītājiem vest sarunas par sociālo vai pieejamu

mājokļu nodrošināšanu kā nosacījumu par plānošanas atļauju privātām attīstības shēmām; pēc tam jaunuzceltos sociālos mājokļus pārdod HA. Šis plānošanas instruments ir ļāvis piegādāt 46 procentus (aptuveni 287 700 vienību) no visām pieņemamām vienībām laika posmā no 2005. līdz 2018. gadam, bet tas ir ciklisks pasākums: piedāvājums palielinās īpašumu burbuļu laikā, bet lejupslīdes gados pēkšņi samazinās, tas ir, kad tie ir visvairāk vajadzīgi. Līdzīgs pasākums pastāv pilsētu attīstības likumos ES un ar to pašu strukturālo problēmu. Turklāt tas rada bažas par citu īpašumu cenu ietekmi, kas izstrādāti saskaņā ar brīvā tirgus noteikumiem.

Papildu jautājumi, kas saistīti ar **urbanizācijas** radītajām problēmām, ir ģentrifikācijas (ES, NL) un **tūristifikācijas** (ES, NL, LV) procesi. Lai gan šī problēma ir identificēta ES (nepārprotami lielākajās pilsētās, piemēram, Madridē un Barselonā) un Nīderlandē (it īpaši Randstadas aglomerācijā: Amsterdamā, Roterdamā, Hāgā un Utrehtā), nav gūta ne paraugprakse, ne mācība, norādīta, kas var novest pie secinājuma, ka šajās jomās nav ievērojama paraugprakse un ka problēma joprojām pastāv; neskatoties uz netiešo pauci tūrismā COVID-19 krīzes dēļ, kuras ilgums būs atkarīgs no tā, cik ātri un cik efektīvi šī krīze tiks atrisināta. Tomēr tūrisma jomā jaunākais sasniegums ir EKT lēmums Parīzes pilsētai par labu īstermiņa brīvdienas tūres kontrolei (Cali C-724/18 un C-727/18).

249 <https://ec.europa.eu/Eurostat/web/nuts/background> (skatīts 2020. gada 26. augustā).

**B) Otrs lielais lauks,** kurā ir darbojušās gandrīz visas pētītās valstis, ir **sociālie īres mājokļi**, bet tam ir divas atšķirīgas pieejas: pirmkārt, tā īrpatvara lielums (ES, SK, AT) un, otrkārt, tā pārvaldība (NL, AK) (Anglija)).

Salīdzinājumā ar sociālo īres mājokļu sektora lielumu pētītajās valstīs, tas ļoti atšķiras. Saskaņā ar 1. tabulu Nīderlandē tas ir aptuveni 30 procenti no kopējā dzīvojamā fonda, savukārt ES tas ir tikai trīs procenti,<sup>250</sup> kamēr Eurostat sniedz dažādus skaitļus. Kooperatīvu un HA lomu sociālo un pieejamo mājokļu īrpatvara palielināšanā uzsvēr daudzas valstis, piemēram, ES (BP4) un AT. ES tā ir iesākuma iniciatīva, kuru ieteicams vispārināt, precīzi ievērojot HA "labākos" aspektus NL, AK un AT. Piemēram, LPHA (AT BP3) tiek uzskatīta par ļoti svarīgu Austrijas mājokļu politikas sastāvdaļu. Tie ir 185 mājokļu kooperatīvi, privātas un akciju sabiedrības, kas pieder valsts iestādēm, labdarības organizācijām, partijām, arodbiedrībām, uzņēmumiem, bankām vai privātpersonām (attīstītājiem ir aizliegts būt par ieinteresētajām personām). Šodien viņi pārvalda 923 000 dzīvojamo vienību (īres mājokļi un īpašnieku apdzīvoti dzīvokļi), kas 2017. gadā veidoja 20 procentus no visa dzīvojamā fonda un katru gadu ir atbildīgi par 25–30 procentiem no kopējā mājokļu būvniecības, lielākoties par īri. Tomēr gandrīz 50 procenti no visiem jaunuzbūvētajiem īpašniekiem īrniekiem (tiem, kas iegulda īpašumu būvniecībā ar vairāk nekā 50 eiro/m<sup>2</sup>; to sauc par "īrnieku kapitālu"); par kuru viņi parasti var saņemt bankas aizdevumu ar atvieglotiem nosacījumiem, kaut arī līdz 2017. gadam īrniekiem tika nodoti tikai 33 000 no 160 000 vienībām, kas uzbūvētas ar šo iespēju. Kopš 2019. gada likums ir pagarinājis periodu, kurā māju pirkšanas tiesību īpašnieks nevar gūt labumu no īpašuma pārdošanas, no desmit līdz 15 gadiem, bet ir arī pazemināts minimālais laiks, ko īrnieks var izmantot savas pirkšanas tiesības no desmit līdz pieciem gadiem.

SK ir jautājums par zemo pašvaldības dzīvojamā fonda īrpatvaru. Saskaņā ar BP2, NMV pilsēta ir līderis pašvaldību īres mājokļu skaitā Slovēnijā. NMV ir 20 000 iedzīvotāju un tajā ir 750 īres mājokļi, kas ir vairāk nekā trīs reizes lielāks par 1000 iedzīvotājiem nekā vidēji Slovēnijā. Šo skaitu palielinās bijušo militāro ēku rekonstrukcija un to pārveidošana par mājokļiem. Pilsētas valdības stabilitāte un mēra (ievēlēta sociāldemokrātiskajai partijai) **stingra apņemšanās** risināt sociālo īres mājokļu problēmu pilsētā ir novedusi pie šīs ilgtermiņa valsts mājokļu programmas, savukārt pieprasījums joprojām ir augsts.

Saistībā ar **sociālo mājokļu pārvaldību** LPHA AT sistēma un to jumta organizācija (GBV; AT BP3), šķiet, ir kavējusi nodomus dažu LPHA paplašināt savu darbību ekonomisko darbības jomu, kas pārsniedz sociālo un pieejamo mājokļu nodrošināšanas pamatdarbību (piemēram, pārdošana ieguldījumu fondiem par zemu cenu, lai spekulētu, vai tūristu noma). Tomēr līdzīgas problēmas ir bijušas aktuālas arī NL *woningcorporatie* (skat. NL1 par NL par "trīskāršo garantiju") pēdējās desmitgadēs pēc mājokļu uzplaukuma un krīzes, un šī parādība ir skārusi arī AK (Anglijas) HA. Tomēr dažreiz valsts ieguldījumi sociālajos mājokļos tiek samazināti (piemēram, 2007. gada GFK vai COVID-19 ietekmes uz pasaules ekonomiku dēļ), bet HA ir jāturpina pildīt savus pienākumus. Apvienotās Karalistes (Anglija) BP2 parāda, ka šķērssubsidēšanu angļu HA izmanto kā mehānismu, lai finansētu savus nākotnes sociālos/pieejamos mājokļu projektus, ja valsts finansējuma ir maz. Šis mehānisms būtībā sastāv no ļaujot atkārtoti ieguldīt peļņu no viņu nesabiedriskajām aktivitātēm (īpašumu pārdošana privātajā tirgū, starpposma īpašumtiesības utt.) sociālajos mājokļos. Šī sistēma palielina dažādību, lai gan dažreiz tas var radīt pārāk lielu risku izmantot sociālos mājokļus kā nodrošinājumu ienākot finanšu un kapitāla tirgos, lai piesaistītu privātu naudu sociālo mērķu sasniegšanai, kā tas redzams NL pieredzē. Tomēr, kā norādīts Apvienotās Karalistes (Anglija) BP6, **RP un RSH normatīvie spriedumi** papildina sistēmu ar pārredzamību un noteiktību, jo tie ir regulatora oficiālais pakalpojumu sniedzēja viedoklis attiecībā uz to, cik labi HA izpilda normatīvos aktus standarti (ekonomiskie un patērētāju standarti).

250 Mājokļu Eiropa (2019). *Mājokļu stāvoklis ES 2019. gadā*.

### 3. NODAĻA. MĀCĪTĀS NODARBĪBAS UN IETEIKUMI POLITIKAS JOMĀ

**C) Trešais izaicinājums**, kuru risinājušas gandrīz visas pētītās valstis, ir sava veida **mājokļu atņemšana**, kas kādā brīdī ir saistīta ar mājokļu kvalitātes trūkumu trīs dažādās jomās: universāla piekļuve mājoklim novecojošā sabiedrībā un invalīdiem (ES, NL, AK (Anglija)) noteikta mājokļa fonda atjaunošana (ES, SK, AT, LV; AK (Anglija) piemin konkrētu vienību izmēru trūkumu) un energoefektivitātes uzlabošana (ES, NL, AK (Anglija), AT, LV). Kā redzams 1. nodaļā un kā papildu rādītāju (Eurostat pasākumi ir četras zemāka līmeņa mājokļu īpatnības), saskaņā ar Eurostat datiem ES, Nīderlandes un AK mājokļu fondi ES-28 ir aptuveni vidēji, kamēr AT un SK ir zem vidējā līmeņa un LV ir krietni virs. Neskatoties uz to, ir noteiktas piecas paraugprakses:

- 1. Energiesprong projekts** (NL BP6). Energiesprong ir novatoriska programma, kuru sākotnēji finansēja Nīderlandes valdība un kas tagad darbojas vairākās citās valstīs, un tā modernizē mājokli kā NZE, t.i., ģenerē kopējo enerģijas daudzumu, kas nepieciešams tā apkurei, karstajam ūdenim un elektroierīcēm, kā arī nodrošina augstāku līmeni iekštelpu komfortu. To var panākt, izmantojot jaunas tehnoloģijas, piemēram, saliekamās fasādes, izolētus jumtus ar saules paneļiem, viedo apkuri, kā arī ventilācijas un dzesēšanas iekārtas. Ideja ir tāda, ka šos darbus apmaksā nākotnes enerģijas izmaksu ietaupījums, kā arī nākamo 30 gadu plānotās apkopes un remonta budžets; tādēļ ilgtermiņā māj-saimniecībai tas nerada papildu izmaksas. Sociālo tīres māju īrnieki maksā HA enerģijas pakalpojumu plānu,
- 2. SHDF** (SK BP1). Tiek lēsts, ka (sākot ar 2018. gadu) vairāk nekā 65 procenti no visiem SK daudzdzīvokļu dzīvojamā ēku mājokļiem ir atjaunoti, gandrīz 50 procenti no tiem ar SHDF atbalstu.
- 3. Enerģijas standarti jaunu māju būvniecībā un sociālo mājokļu atjaunošanā** (AT BP6). LPHA arī noved pie būvniecības koncepciju jauninājumiem, piemēram, vērienīgiem enerģijas standartiem jaunbūvēs un esošo krājumu atjaunošanā, kaut arī realitāte ir atšķirīga, galvenokārt tādēļ, ka samazinās finansiālais atbalsts šiem mērķiem. Ar to viņi palīdz sasniegt klimata mērķus, bet ir kļuvuši arī par paraugu citām mājokļu nozarēm. 1971. gadā tikai 15 procenti no dzīvojamā fonda bija A kvalitātes (ar tualeti, vannu, apkuri un karstu ūdeni) un pēc masveida kvalitātes uzlabošanās 2018. gadā tie jau bija 94 procenti. Pateicoties tam un intensīvai ēku atjaunošanai, Austrija laikposmā no 2004. līdz 2014. gadam mājokļu nozarē sasniedza 40 procentu ietaupījumu.
- 4. Lielu mikrorajonu atjaunošana** (LV BP1). Valsts atbalsts (energoefektivitātes uzlabošanas programma daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās) ir paredzēts, lai stimulētu renovācijas procesu, līdzfinansējot lielu mikrorajonu siltināšanu, tādēļ uzlabojot to energoefektivitāti. Tā kā īpašniekiem būtu jāpiekrīt daudzdzīvokļu ēku renovācijai, renovācijas procesu kavē vairāku sociālo grupu mājokļu neaizsargātība.
- 5. GH** (LV BP2). GH ir mājoklis (a), kuru cilvēki apdzīvo kā vienu māsaimniecību, ar vai bez apmaksātas uzraudzības vai aprūpes, un neatkarīgi no tā, vai šīs personas ir saistītas vai nav, vai ir jāmaksā par uzturēšanos un izmitināšanu, un (b) kas tiek izmantots, lai nodrošinātu pastāvīgas māsaimniecības izmitināšanu cilvēkiem ar invaliditāti vai cilvēkiem, kuri ir sociāli nelabvēlīgos apstākļos. GH var atrasties daudzdzīvokļu mājā vai speciāli uzbūvētā/atjaunotā ēkā, kurā tiek veicinātas patstāvīgas dzīves prasmes. Pastāvīgo vai pagaidu personālu var nodrošināt GH. Latvijā ir 20 GH (2020). Galvenie jautājumi ir shēmas finansēšana un pieejamā dzīvojamā fonda trūkums.

### 3.1.2. CITAS PROBLĒMAS: PĀRVALDĪBA, MIGRANTI UN ROMU TAUTĪBA UN BEZPAJUMTNIECĪBA

Ir arī citi izaicinājumi, kurus minēja tikai dažas no pētījām valstīm. Tie ir mājokļu pārvaldība par pieņemamām cenām, migranti/romi un bezpajumtniecība.

Saistībā ar mājokļu pārvaldību, tas ir jautājums Baltijas valstīs, jo ministrijas, kas nodarbojas ar mājokļu jautājumiem, parasti neņem vērā mājokļu politiku attiecībā uz vides un sociālajiem faktoriem (EE, LV). Tas ir arī jautājums ES, un tā pieeja ir divējāda: mājokļu politikas saskaņotības trūkums un nepietiekami dati/pētījumi par mājokļiem. Lai gan SK (LL3) ir norādījusi, ka laika gaitā saskaņota politika attiecībā uz pietiekama sociālā mājokļa veidošanu dod pozitīvus rezultātus, ES pašlaik mājokļu politikā kopumā trūkst saskaņotības visā valstī un daudzlīmeņos ar atšķirīgu administrācijām ar kompetences pārklāšanos un pretrunīgiem politiskiem mērķiem. Tomēr ir izveidojies gan akadēmisko, gan valsts pārvaldes atbalstīto institūciju kopums,

Runājot par **imigrāciju, bēgļiem vai romiem**, NL, SK un AT (LL6) tas ir mājokļu politikas jautājums. Šajā sakarā NL (BP4) izceļ sadarbības projektu **Startblok Riekerhaven** (2016) starp Amsterdamas pašvaldību, mājokļu korporāciju *De Key* un organizāciju *Socius Wonen*, kas bēgļu un nīderlandiešu jauniešiem piedāvā 565 mājokļus ar plašām koplietošanas telpām ar mērķi bēgļus integrēt pilsētā, kultūrā un valodā. Īrniekiem ir sociālie un vispārējie vadības pienākumi. Lai šis projekts būtu veiksmīgs, tā vadītāji uztur ciešu kontaktu ar pašvaldību, bēgļu padomi, vietējo policiju, vietējiem ārstiem un psihologiem, lai nodrošinātu pietiekamu atbalstu šiem jaunajiem bēgļa statusa saņēmējiem. Turpretī SK (BP3) izceļ projektu **mājas romiem Spišský Hrhov ciematā** (sāktas 2002. gadā), kas ar pašvaldības sociālā uzņēmuma palīdzību ir nodrošinājušas 100 jaunas mājas ar nepieciešamo infrastruktūru un papildu pakalpojumus romiem, uzņēmumam arī nodarbinot daudzus romu tautības cilvēkus, tādējādi nodrošinot viņiem darbu. Daudzi no viņiem piedalījās savu jauno māju celtniecībā, kas ļāva viņiem atstāt savas būdiņas. Īrnieki ar kopienas centra palīdzību tika rūpīgi izvēlēti, ņemot vērā ģimenes locekļu skaitu, viņu esošā mājokļa pārapsvešanu un iespējas maksāt īri.

Visbeidzot, **mājokļu nedrošība/nestabilitāte** ir pieminēta Apvienotajā Karalistē (Anglijā) saistībā ar garantētām īstermiņa īrēm, kas ir īsa (no sešiem līdz 12 mēnešiem) īres līgumu veids, kas padara tās par nepietiekamām ilgspējīga mājokļa īpašumtiesībām pēc ANO standartiem. Turklāt ES, NL, AK un LV valstu ziņojumos ir pieminēta **bezpajumtniecība** dažādās formās (tukšās mājās, slēpta,

bez jumta, utt.), lai gan tā ir problēma, kas pieaug gan drīz visās Eiropas valstīs. Spānija saista to cilvēku stāvokli, kuriem nav mājokļa, ar urbanizācijas procesu ietekmi uz tiem, kuriem jādzīvo pilsētās (galvenokārt darba pieejamības vai atbalsta tīklu dēļ), bet kuriem nav resursu, lai samaksātu īri par visu dzīvokli, un viņiem ir jādala dzīvokli vai jādzīvo mazos dzīvokļos, kas nav piemēroti dzīvošanai. LV kā problēmu min pārapsvešanu: vairāk nekā trešdaļa Latvijas māsaimniecību dzīvo pārpildītos mājokļos; lielākais skaits starp OECD valstīm un otrs lielākais ES. ES pievērš uzmanību arī izlikšanas novēršanai, izmantojot institucionālu starpniecību kā labu praksi (BP5), tas ir, valsts dienesta institucionalizēšanu, lai atbalstītu riskam pakļautos vai izlikšanas procesā esošos un sāktu sarunu procesu ar bankām. (hipotēku mājas īpašnieku gadījumā) vai ar saimniekiem (īres gadījumā), jo izlikšana ir viens no ceļiem uz bezpajumtniecību. Attiecībā uz šo pēdējo jautājumu AK (Skotija) ir norādījusi "**Baznīcas īpašuma un mājokļu programmu**" kā labu praksi (BP4). Šī programma dod labumu neaizsargātiem bezpajumtniekiem Skotijā, tostarp cietumu un aprūpes pametušajiem, cilvēkiem ar atkarībām, tiem, kuriem ir slikta garīgā veselība, un tiem, kas bēg no vardarbības, un to izpilda Skotijas baznīcu mājokļu darbība. Programmas mērķis ir saistīt baznīcas ar mājokļu organizācijām (attīstītājiem, pakalpojumu sniedzējiem, valsts vai privātiem), lai tās nodrošinātu piemērotus liekus vai nepietiekami izmantotus baznīcas īpašumus pieejamu mājokļu attīstībai.

## 3. NODAĻA. MĀCĪTĀS NODARBĪBAS UN IETEIKUMI POLITIKAS JOMĀ

### 3.2. GŪTO MĀCĪBU APZINĀŠANA

Dažas “gūtās mācības” no mājokļu problēmām katrā konkrētajā valstī ir šādas:

1. Saistībā ar mājokļu nepieejamību pilsētās vidē - to var novērst, panākot **funkcionālu īrējumu mājokļu kombināciju**, kas ļautu mājsaimniecībām izvēlēties sev piemērotāko atbilstoši savām ekonomiskajām iespējām un cerībām, tādēļ izvairoties no pārmērīgas parādsaistības un nedrošības par īpašumtiesībām (mājokļu darbības nepārtrauktība; LL2 ES). ES iekšējās neformālās saskaņošanas process mājokļu tiesiskajā regulējumā (valstu tiesību sistēmu pieeja, ieviešot labu praksi un veiksmīgas iniciatīvas un institūcijas, kas pastāv citās Eiropas Savienības dalībvalstīs) šeit ir noticis ar Apvienotās Karalistes (Anglijas) un NL savstarpēju ietekmi, attiecībā uz starpposma īpašumtiesību izmantošanu, kas, savukārt, ir ietekmējis Spāniju (Kataloniju). Cits iedvesmas avots citām valstīm var būt arī BE izveidotās kopienas zemes trestī (CLT)<sup>251</sup> kā kopīgas zemes turēšanas vietējās iniciatīvas.
2. **HA līdzīgas** iestādes var palīdzēt palielināt pieejamo sociālo īrēto mājokļu skaitu, jo tās sasaista valsts politiku ar privāto finansējumu (šķērssubsidēšana) un nodrošina zinātnības pārvaldību. Tie ir ieteikti ES (LL3 robežās) un SK (LL6), kur tie ir sākotnēji. Tomēr, ja tie ir plaši izplatīti, **pastāv interešu konflikta risks to hibrīda rakstura dēļ**, kas ir saistīts ar **trīskāršo garantiju sistēmu** (NL LL1) un **to uzraudzību, ko veic valsts iestāde** (LL1 AK un AT BP3). Attiecībā uz minēto, Nīderlandes HA ir **trīskāršo garantiju sistēma** (WSW, AW, kā arī valdības un vietējās varas iestādes), jo tās kopš 1990. gadu vidus ir bijušas finansiāli neatkarīgas, kas tām nodrošina ļoti zemu piekļuvi aizdevumiem finanšu tirgū. procentu likmes, kas pilnībā jāizmanto sociālajiem projektiem. Tomēr nesēnā pagātnē šī sistēma ietvēra morālu risku, pieļaujot riskantus ieguldījumus, kas varētu apdraudēt viņu sociālo mājokļu fondu. Pēdējais paredz RSH publisku uzraudzību, ko veic RSH Anglijā un Velsā, lai garantētu to pārredzamību un kontroli apmaiņā pret sabiedrības atbalstu un iejaukšanos, lai novērstu HA bankrotēšanu. Tomēr šī sabiedrības atbalstīšana un pat iejaukšanās dažos gadījumos var izraisīt arī **morālu risku**, pieļaujot riskantus ieguldījumus, kas varētu apdraudēt viņu sociālo mājokļu fondu. Pēdējais paredz RSH **publisku uzraudzību**, ko veic RSH Anglijā un Velsā, lai garantētu to pārredzamību un kontroli apmaiņā pret sabiedrības atbalstu un iejaukšanos, lai novērstu HA

bankrotēšanu. Tomēr šī sabiedrības atbalstīšana un pat iejaukšanās dažos gadījumos var izraisīt arī morālu risku viņu darbībās. Faktiski angļu HA ir piedzīvojuši **lielāku atkarību no privātā finansējuma**, pateicoties nesēnājiem taupības budžetiem (UK (Eng.) LL3), kura sekas ir bijušas divas: stiprās puses, piemēram, neatkarība no valsts budžeta, finansēšanas avotu dažādošana un augstāka nozares profesionalizācija, bet arī vājās vietas, piemēram, iespējamo sociālo/pieejamo īrnieku pirmsnomas īres cenu novērtējums, draudi arvien vairāk kļūt atkarīgiem no privātās naudas un netradicionālu sociālo mājokļu spēlētāju ienākšana piemēram, bankas vai reitingu aģentūras, kas varētu izkropļot to sociālo funkciju.

3. Saskaņā ar NL (LL2) pieredzi, ilgāk jāgaida gaidīšanas saraksti sociāli īrētajos mājokļos. Saskaņā ar NL (LL2) pieredzi viens no garo gaidīšanas rindu parādības iemesliem ir nenoteikts (beztermiņa apvienojumā ar neregulāru to prasību izpildes pārbaudi, kuras jāuzskata par “nepieciešamām pēc sociālajiem mājokļiem”), sociālās īres, kas neļauj rotēt esošo sociālo īrēto dzīvojamo fondu. Tomēr garo gaidīšanas sarakstu iemesli ir vairāki, un tie būtu jāpēta sīkāk.
4. Ja ir nepieciešams **palielināt sociālo mājokli**, papildus tikai publiskai rīcībai, **saistoši/sadarbības pasākumi ar privātajām ieinteresētajām personām** var sniegt interesantus rezultātus (ES LL3, AK (Anglija) BP1, NL BP4). Daži piemēri ir valsts starpniecības tīkli (piemēram, privāto namīpašnieku nodrošināšana ar garantijām un subsīdijām rehabilitācijai apmaiņā pret mājokļa piegādi sociālajiem īres mājokļiem); pirmpirkuma tiesības par labu reģionālajām valdībām (piemēram, ja banka pārdod īpašumu atkārtoti hipotēkas neizpildes rezultātā); valsts un privātā sektora partnerību izveidošana vai Nīderlandes Startblock Riekerhaven projekts, kas ir orientēts uz bēgļu integrāciju.
5. **Urbanizācija** ir novedusi pie dažāda veida ārējām sekām. **Masveida zemes privatizācija** pilsētās SK 1990. gados (SK LL4) izraisīja **piemērotas zemes trūkumu sociālo un pieejamo mājokļu attīstībai** un iedzīvotāju pretestību jauniem mājokļiem. Pat AT (AT LL8) jauno sociālo mājokļu būvniecībā **paaugstinātas būvniecības izmaksas un zemes trūkums** veicina augstas īres izmaksas, kā rezultātā rodas lielāka vajadzība pēc pieprasījuma puses subsīdijām, piemēram, mājokļa pabalstiem un lielākiem nākotnes īrnieku kapitāla ieguldījumiem (**palielināts īrnieku kapitāls**).

251 <https://cltb.be/en/> (skatīts 2020. gada 26. augustā).



Attiecībā uz **mājokļu nepieejamību, īres cenu pieaugumu AT** kopš 2007. gada (LL7) ierobežo piekļuvi pieejamiem mājokļiem; tas ir saistīts ar trim faktoriem: privātā īre ir palielinājusies Vīnē un tās apkārtnē, kā arī citās lielākajās pilsētās; jaunās ēkas seko tirgus dinamikai; un sliktākas kvalitātes, bet par pieņemamu cenu, dzīvokļi gandrīz ir pazuduši remontdarbu dēļ, samazinot dzīvotspējīgus mājokļus mājsaimniecībām ar zemiem ienākumiem (ģentrifikācijas process). Faktiski **pieprasījums pēc sociālajiem un pieejamiem mājokļiem ir pārsniedzis piedāvājumu** (AT LL6), un tā tendence ir vairāk strādāt nepilnu darba laiku un nestabilas nodarbinātības formas, ievainojamāki mājsaimniecības veidi un bēgļu skaits. Savukārt NL ES Komisijas lēmums 2012/21/ES ir apstrīdējis šīs valsts **universālo sociālo mājokļu modeli** (LL3), kas vidējo ienākumu mājsaimniecības atstājusi bez valsts atbalsta, un tagad tās ir spiestas izvēlēties starp salīdzinoši dārgu īri mājoklis pilsētā vai pirksanai/īrei pieejamākas vietas ārpus pilsētas ("**izspiestās**" mājsaimniecības ar vidējiem ienākumiem). Papildus, Gandrīz katra māju īpašnieka lēmumu pieņemšana 1990. gados SK un daudzās bijušajās sociālistiskajās valstīs ir izraisījusi **dzīvojamā fonda rehabilitācijas finansēšanas** problēmu (daudzām mājsaimniecībām, kas ir atkarīgas no valsts subsīdijām vai banku aizdevumiem) (SK LL 1) kā arī **neņemt vērā sociālās īres mājokli kā valsts mēroga politiku** un pilsētu teritorijās (SK LL 2 un 3). Daudzfunkcionālā SHDF izveide ir palēninājusi visas šīs sekas (SK LL 5). Savukārt LV ir izvēlējusies atvieglot iemaksu par hipotēkām ģimenēm ar bērniem, lai tās varētu kļūt par māju īpašniekiem (LV LL3) (kopā kopš 2015. gada 14 000 ģimenes ar 18 000 bērniem), bet tās ģimenes, kurām nav pietiekamu līdzekļu, tiek izslēgtas shēma un lauku teritorijās komercbankas nav ieinteresētas. Visbeidzot, lai mazinātu urbanizācijas un iedzīvotāju skaita samazināšanās sekas, ir būtiski piemērot **teritoriālās kohēzijas** politiku, kas konsekventi nodrošina darba iespējas un pakalpojumus, izmantojot reģionu / valsti ar pienācīgiem zemes un digitālajiem sakariem (ES LL6).

- Attiecībā uz **universālu piekļuvi mājoklim, mājokļa remonta stāvokli un energoefektivitāti** ES (LL5) ir ziņojusi, ka pieejamība un dzīves apstākļi ir atstāti aiz muguras, kad finansiāli pieejami mājokļi ir prioritāte. Turklāt **bijušajās sociālistiskajās valstīs** ir steidzami **jāatjauno mantotais daudzdzīvokļu dzīvojamais fonds** (SK, LV). Kaut arī SK ir diezgan efektīvi veikusi šo uzdevumu, izmantojot SHDF (SK BP1), LV (LL1) tā joprojām ir problēma, jo uzticības trūkums starp

iesaistītajām grupām (sociālajiem iedzīvotājiem un renovācijas procesā iesaistītajiem publiskajiem un privātajiem spēlētājiem) traucē slēgt sociālu līgumu par lielo mikrorajonu atjaunošanu. Attiecībā uz mājokļu iekļaušanu neaizsargātām grupām, GH iniciatīva LV (LL2) liecina par to, ka šai problēmai ir nepieciešama starpdisciplināra pieeja (sadarbība starp NVO, Labklājības ministriju un vietējām pašvaldībām), savukārt vietējo pašvaldību iniciatīvu un finansējuma trūkums, kā arī dzīvojamā fonda ierobežotā pieejamība, kavē tās plašo potenciālu.

- Likumu labošana, nesakarīgi vai pretrunīgi daudzlīmeņu mājokļu tiesību akti nestrādā** (ES LL4). **Uzticami dati un neatkarīga mājokļu izpēte** var palīdzēt pareizi orientēt mājokļu politiku (ES LL1).
- Palielināt lietotāprasmi** mājokļu jomā pilsoņu vidū. Dažreiz jaunas iestādes, tiesības, subsīdijas vai politika mājokļu jomā nenonāk līdz visiem, galvenokārt tiem, kuriem ir mazāk pieejama juridiskā aizstāvība, vai konsultanti. Tas nepārprotami ir daudzās ES jomās (aizstāvība izlikšanas draudu gadījumā, invalīdu un vecāka gadagājuma cilvēku tiesības īstenot darbus, lai panāktu universālu pieejamību daudzdzīvokļu ēkās, kur viņi dzīvo, plaši izplatīti jauna veida mājokļu īpašumi). **Uzticamu mājokļu pētījumu nodošana un komunikācija** ar interešu grupām ir ļoti svarīga (ES LL1), tāpat kā valsts pārvaldes un trešā sektora proaktivitāte.

## 3. NODAĻA. MĀCĪTĀS NODARBĪBAS UN IETEIKUMI POLITIKAS JOMĀ

### 3.3. DAUDZLĪMEŅU POLITIKAS IETEIKUMU VAI IZMANTOJAMU PUNKTU KOPUMS

Mājoklis ir viena no cilvēka pamattiesībām un vajadzībām, un tas ir arī spēcīgs sociālekonomiskais faktors, kas ietekmē un ietekmē citus faktoros ārpus mājokļu nozares. Mājokļu situācija Eiropas valstīs, reģionos un pilsētās ir ļoti atšķirīga, ņemot vērā to ilgtermiņa pieeju mājokļiem, pamatojoties uz tirgus risinājumu un valsts iejaukšanās kombināciju. Dažās valstīs valsts politika balstījās uz universālu pieeju mājokļiem ģimenēm ar zemiem un vidējiem ienākumiem, un sociālā un pieejamā mājokļa koncepcija ir vērsta uz sociālo sajaukumu. Citās valstīs tā galvenokārt bija vērsta uz maznodrošinātām un neaizsargātām grupām, pamatojoties uz sociālā mājokļa koncepciju, atstājot visas pārējās atrast risinājumus mājokļu tirgū.

2007. gada GFK ir radījusi jaunus izaicinājumus mājokļu politikā visās Eiropas valstīs. **Mājokļu cenu kāpums kopumā**, ieskaitot tīres cenu kāpumu, galvenokārt lielākās pilsētās, ierobežo piekļuvi sociālajiem un pieejamiem mājokļiem maznodrošinātām un neaizsargātām grupām, un pat māsaimniecībām ar vidējiem ienākumiem. **Pieejamās zemes trūkums sociālajiem un pieejamiem mājokļiem** un tā strauji pieaugošā cena, kā arī augstās ekoloģiskās prasības jaunām ēkām, rada augstākas būvniecības izmaksas, kas ir vēl viens ierobežojums mājokļu pieejamībai. Trešais izaicinājums ir **lielāks pieprasījums pēc sociālajiem un pieejamiem mājokļiem māsaimniecību ienākumu stagnācijas vai samazināšanās dēļ, atrodoties ienākumu sadales apakšējā pusē** pēc GFK un migrācijas uz dažām Eiropas valstīm, kas galvenokārt pieder pie zemu ienākumu grupām. Eiropas Komisijas ES regulai par valsts atbalstu bija negatīva ietekme uz valstu spēju reaģēt uz šiem izaicinājumiem. Pat valstīs, kurās ir universāla mājokļu politika, viņiem būtu jāatrisina jautājums par to, kā veidot savu mājokļu politiku visām grupām, kurām tas ir vajadzīgs, neatstājot vidēju ienākumu grupas un līdz šim sasniegto ilgtermiņa un sociālo sajaukumu.

Iespējamam risinājumam jābūt saskaņotai daudzlīmeņu politikai no vietējām līdz valstu un Eiropas valsts iestādēm ar vispārējām prioritātēm, piemēram, a) jaunu sociālo un pieejamo mājokļu pieejamības palielināšanu, b) zemes nodrošināšanu sociālajiem un pieejamiem mājokļiem, c) esošā dzīvojamā fonda labāka izmantošana, d) esošo māju atjaunošana un augsti standarti jaunai būvniecībai, un e) mērķtiecīgāka pieeja maznodrošinātām un neaizsargātām grupām.

#### 3.3.1. VIETĒJĀ/PAŠVALDĪBU LĪMENĪ

1. Analizēt pieejamos datus un sagatavot jaunu sociālo, sabiedrisko un pieejamo mājokļu atbalsta/būvniecības/iegādes mājokļu shēmu pašvaldībā, reaģējot uz visu iedzīvotāju analizētajām vajadzībām, tostarp pret spekulācijām; līdzdalība; tīres pārredzamība un regulējums; tīriekļu aizsardzība līdz līdzsvaram starp abām tīres līguma pusēm; mehānismi izlikšanas novēršanai un reaģēšanai uz to; ilgtermiņa zemes izmantošana un citi atbilstošas mājokļu politikas elementi. Izmantojiet vietējā, valsts un ES finansējuma kombināciju (ieskaitot EIB finansējumu) jauniem mājokļiem, arī atjaunojamiem finanšu instrumentiem, piemēram, mājokļu bankām vai fondiem.
2. Sadarboties ar visām iesaistītajām ieinteresētajām personām, valsts un privātajām, finanšu un sociālajām grupām (HA, dažādām publiskām organizācijām, privātiem partneriem, namīpašnieku un tīriekļu asociācijām, apkaimes komitejām utt.), lai radītu pēc iespējas vairāk mājokļu par pieņemamu cenu un pārvaldītu tos atbildīgi.
3. Izmantot plānošanas saistības kā instrumentu, lai jaunos privātajos attīstības projektos iekļautu pieejamo mājokļu kvotu, kas nodrošinātu mājokļus par pieņemamām cenām, kā arī, lai pašvaldība, HA vai cita valsts iestāde pārvalda iegādāto mājokli.
4. Palielināt zemi, kas piemērota pieejamiem mājokļiem pašvaldībā, izmantojot zemes apsaimniekošanas rīkus, piemēram, kopienas zemes tresti, aplikšana ar nodokli pret zemes spekulācijām, pilsētu attīstības shēmas, pieejamo zemes iegādes struktūru finansēšana vietējā līmenī, subsidēto mājokļu zonēšanas kategorizācija.<sup>252</sup>
5. Apvienot ēku energoefektivitātes projektus, kas var būtiski veicināt siltumnīcefekta gāzu emisiju samazināšanu un enerģijas nabadzības novēršanu ar sociālās kohēzijas mērķiem, jo mājokļu rehabilitācija ir būtiska, lai palielinātu atbilstošu, universāli pieejamu, veselīgu un energoefektīvu mājokļa piedāvājumu. Projekti var ietvert energoefektivitātes pasākumus daudzdzīvokļu un jauktas izmantošanas ēkās sadarbībā ar to pārvaldes struktūrām; infrastruktūras attīstība, lai samazinātu apkures un dzesēšanas vajadzības un samazinātu gaisa piesārņojumu; praktiska nulles enerģijas ēku, pozitīvas enerģijas ēku un mikrorajonu būvniecība; un esošo ēku un ilgtermiņa būvmateriālu dziļa

<sup>252</sup> Vīnes pilsētas valdība nolēma ieviest šādu kategoriju, ņemot vērā vajadzību pēc pieejamākiem mājokļiem augošā pilsētā.

modernizēšana. Īpaša uzmanība jāpievērš vistrucīgākajām kopienām. Ilgtspēja būtu jānodrošina arī sociālo un pieejamo mājokļu jaunbūvei.

6. Attiecībā uz sociālo kohēziju, mēģināt novērst “atjaunošanu”, t.i., izlikšanu ar atjaunošanu, galvenokārt ar iedzīvotāju līdzdalību, jo renovācijai nevajadzētu izraisīt masveida īres maksas pieaugumu, bet to vajadzētu līdzsvarot ar enerģijas ietaupījumu. Dodiet priekšroku integrētai rajona renovācijai, kur tiek piešķirtas valsts subsīdijas, kad tās samazina cenas/īres maksu. Ja ir iesaistītas valsts subsīdijas, apvienojiet tās ar īres regulēšanu un īres griestiem, lai novērstu šo subsīdiju kapitalizāciju.
7. Tikpat svarīga kā piekļuve mājoklim, ir arī izvairšanās no tā zaudēšanas caur izlikšanu. Ļoti svarīgi ir efektīvi pasākumi izlikšanas novēršanai un reaģēšanai uz to, tostarp atjaunošanas pasākumu dēļ, un bezpajumtniecība.
8. Organizēt dalību lēmumu pieņemšanas procesos, lai risinātu jautājumus, kas saistīti ar īrēto īpašumu dzīves vidi, kas ietver to īres noteikumus un nosacījumus, kā arī darbībām, kas saistītas ar mājokli un kopienas attīstību. Lai nodrošinātu šīs tiesības, piekļuve efektīvām iekšējām sūdzību un pārsūdzību procedūrām, kā arī starpniecības un arbitražas dienestiem, ir vienlīdz svarīga.
9. Nodrošināt papildu sociālos pakalpojumus mājokļiem tiem, kam tas visvairāk nepieciešams (piemēram, invalīdu patstāvīgai dzīvei, vecāka gadagājuma cilvēku piekļuvei pilsētai, vientuļo māšu/vecāku iespējas) un bezpajumtniekiem, piemēram, saskaņā ar shēmu *Housing First (Mājoklis vispirms)*.
10. Aptvert gan grupas ar zemiem, gan vidējiem ienākumiem, neatstājot nevienu aiz līnijas, īstenojot sociālās sajaukšanās mērķi pilsētu attīstības projektos un izmantojot līdzdalības pieejas. Iespējamie instrumenti varētu būt valsts un privātā partnerība, šķērssubsidēšana, īres pārredzamība, atbalsts namīpašnieku un īrnieku organizācijām, īpašumtiesību daudzveidība, utt.

### 3.3.2. REĢIONĀLĀ/VALSTS LĪMENĪ

1. Novērtēt un pielāgot savu nacionālo/reģionālo mājokļu politiku/stratēģiju: dot priekšroku universālai pieejai mājoklim, kas attiecas arī uz ģimenēm ar vidējiem ienākumiem un vienlaikus ir pietiekami mērķtiecīga, lai dotu piekļuvi mājoklim ģimenēm ar zemiem ienākumiem un neaizsargātām grupām. Tajā būtu jāiekļauj subsidiaritātes princips, izvēloties sociālo, sabiedrisko un pieejamo mājokļu darbības jomu un dizainu, kā arī metodes, kā regulēt mājokļu tirgu.
2. Valsts/reģionālajā mājokļu politikā/stratēģijā ir jāiekļauj arī daudzlīmeņu mājokļu politikas saskaņošana, it īpaši, lai neitralizētu mājokļu cenu pieaugumu, kas var būt saistīts ar urbanizācijas procesa problēmām, zemes trūkumu mājokļiem un procedūru elastību (piemēram, zonējuma noteikumiem), tādējādi veicinot pieejamo mājokļu piedāvājumu. Tas var būt finansiāls un juridisks līdzeklis zemes rezervju veidošanai ar ierobežotu peļņu, pašvaldības struktūrām, brīvas un pamestas zemes iegādei vai pašvaldības zemes iznomāšanas modeļu iespējošanai kā alternatīvai pārdošanai.
3. Atzīt tiesības uz mājokli kā subjektīvas tiesības vai nu valsts konstitūcijā, vai likumdošanā un skaidri definēt dažādu valsts pārvaldes līmeņu atbildību par mājokļiem (ieskaitot reģionus, provinces un pašvaldības).
4. Veicināt dažādu mājokļu risinājumu daudzveidību, sākot ar sociālajiem, publiskajiem, kooperatīvajiem, ierobežotas peļņas un privātajām īrēm un beidzot ar īpašnieku apdzīvoto mājokļu, kas apvieno pieejamību (ražošanā, piekļuvē un uzturēšanā), stabilitāti un drošību īrniekiem un māju īpašniekiem. Ieviest funkcionālu mājokļu (ieskaitot uz noteiktu laiku noslēgtus, starposma, beztermiņa līgumus un citas formas) nepārtrauktību, kas apvieno māsājniecību pieejamību (piekļuvē un uzturēšanā), elastību un stabilitāti. Jāizvairās no īpašumtiesībām, kas neatbilst šīm prasībām un kurām ir nestabilitāte.
5. Veikt saskaņotu teritoriālās kohēzijas politiku visā teritorijā, pamatojoties uz vienlīdzīgām iespējām un piekļuvi pakalpojumiem visā valstī, teritorijā vai reģionā, lai samazinātu iedzīvotāju nepieciešamību koncentrēties lielajās pilsētās.

## 3. NODAĻA. MĀCĪTĀS NODARBĪBAS UN IETEIKUMI POLITIKAS JOMĀ

6. Izmantot reģionālos/valsts instrumentus pilsētplānošanai, lai garantētu minimālu pieejamu un sociālo mājokļu daudzumu pilsētu teritorijās un stimulētu jauktas kopienas.
7. Nodrošināt pamatnostādnes HA (ar dažādām juridiskām formām) attīstīšanai kā instrumentus pieejamo, kooperatīvo un sociālo mājokļu skaita palielināšanai un valsts/reģionālās mājokļu politikas izpildei, veicot viņu darbību nacionālo uzraudzību. Viņiem varētu ļaut izmantot savu nesabiedrisko darbību peļņu, lai finansētu sociālo un pieejamo mājokli. Noteikt organizāciju lomu, kas pārvalda mājokļu piešķiršanu, un dod iespēju izveidot mājokļu portālu ar informāciju par mājokļiem ārpus pašvaldībām un reģioniem, lai atbalstītu mobilitāti un iespēju atrast piemērotu mājokli.
8. Garantēt pietiekamu IKP daļu mājokļu politikas finansēšanai. Pieņemt stabilu mājokļu politikas finansēšanas modeli, apvienojot subsīdijas, zemu procentu aizdevumus (ar pieaugošu atdevi vidējā termiņā un ilgtermiņā) un mājokļa pabalstus un cita veida finansiālu atbalstu, piemēram, apgrozības fondus un labāku ES finansējuma un EIB apguvi. finansējumu nodrošina vietējās namu pārvaldes un sociālie, sabiedriskie un pieejamu mājokļu nodrošinātāji. Koncentrēt finansiālo atbalstu uz jaunu būvniecību/sociālo un pieejamu mājokļu iegādi, lai novērstu cenu pieaugumu, kas saistīts ar augstiem mājokļa pabalstiem.
9. Piešķirt īpašu valsts/reģionālu finansiālu atbalstu esošā un jaunā dzīvojamā fonda mājokļu ilgtspējības palielināšanai (rehabilitācija, atjaunošana kopā ar augstiem kvalitātes un energoefektivitātes standartiem), vienlaikus novēršot valsts subsīdiju kapitalizāciju.
10. Veicināt mājokļu datu novērošanas centru un mājokļiem specializētu mācību un pētniecības centru izveidi, lai palīdzētu politikas veidotājiem pieņemt atbilstošu ar mājokli saistītu politiku. Īpaši analizējot mājokļu pārslodzes līmeni un tā reģionālo sadalījumu, lai novērtētu zemu ienākumu un neaizsargāto grupu vajadzības un robežas. Palielināt lietotājprasmi mājokļu jomā iedzīvotāju vidū.

### 3.3.3. ES LĪMENĪ

1. Ņemot vērā mājokļu jautājumu un problēmu nozīmi un savstarpējo ietekmi daudzās jomās (ekonomika, finanses, veselība, cilvēktiesības, patērētāju aizsardzība, izglītība, ārpolitika/migrācija, enerģētika, sociālā kohēzija, cilvēku brīva pārvietošanās utt.), mēs ļoti iesakām izveidot integrētu stratēģiju mājokļiem Eiropas Komisijā ar mērķi uzlabot ES politikas virzienu un iniciatīvu, kas ietekmē mājokļus, politikas saskaņotību.<sup>253</sup> Tas varētu notikt kā potenciāla starpdienestu grupa mājokļu jautājumos, radot pamatu īpaša direktorāta izveidošanai nākamajos gados. Papildus politikas saskaņotībai, Eiropas Komisijai būtu jākoncentrējas uz koordinētu pieeju mājokļiem, lai uzlabotu mājokļu novērtēšanas analītisko bāzi, lai valstu ziņojumi un katrai valstij adresēti ieteikumi varētu balstīties uz stingrākiem pamatiem. Komisijas ieteikumiem jāatspoguļo jaunākie zinātnes sasniegumi mājokļu teorijas un mājokļu ekonomikas jomā un jāatspoguļo valstu mājokļu sistēmu sarežģītība, ne tikai daži izvēlētie elementi.
2. Daudzas šajā ziņojumā aplūkotas problēmas varētu risināt vai labāk risināt, ja likumdevējam būtu pieejami pietiekami (visas Eiropas, valstu un vietējie) dati. tādēļ mēs iesakām Eiropas Komisijai pilnvarot Eurostat izstrādāt pilnvērtīgu datu kopumu par mājokļiem, kas aptvertu vismaz NUTS 3 līmeni. Starp datiem, kas jāapkopo un jāuzrauga, ir mājokļa trūkuma, bezpajumtniecības un mājokļu izslēgšanas pasākumi, mājokļu veidi, ēku energoefektivitāte un ieguldījumi mājokļos. Lai garantētu objektīvu mājokļu izpēti, ieteicams izveidot ad hoc ES Mājokļu observatoriju un pētniecības centru.
3. Lai palielinātu finanšu resursus, iesakām atļaut labāk un kombinētāk izmantot vietējo, valsts un Eiropas finansējumu un EIB finansējumu, lai veicinātu sociālu, pieejamu un ilgtspējīgu mājokli, īpaši pilsētu teritorijās. Tāpat veicinot atjaunošanas vilni Eiropas Zaļā darījuma ietvaros, lai atjaunotu un uzlabotu publiskās un privātās ēkas, lai novērstu pašreizējo zemo dekarbonizācijas līmeni un uzlabotu ES ēku energoefektivitāti.

253 Šajā ziņā skat. Van Sparrentak (Nodarbinātības un sociālo lietu komiteja) ziņojuma projektu par piekļuvi pienācīgiem un pieņemamiem mājokļiem visiem (2019/2187 (INI)) [www.eiroparl.europa.eu/meetdocs/2014\\_2019/plmrep/COMMITTEES/EMPL/PR/2020/08-31/1210732EN.pdf](http://www.eiroparl.europa.eu/meetdocs/2014_2019/plmrep/COMMITTEES/EMPL/PR/2020/08-31/1210732EN.pdf).

4. Paplašināt un konkretizēt tiesības uz mājokli par pieņemamu cenu, kas noteiktas Eiropas sociālo tiesību pīlārā (EPSR). EPSR 19. principam, piešķirot tiesības uz mājokli par pieņemamu cenu ne vien visneaizsargātākajām grupām, bet gan visiem.
5. Izmantojot Eiropas semestra procesu, var radīt labākus pamatnosacījumus pienācīgiem, ilgtspējīgiem un pieejamiem mājokļiem. Tos var panākt, pārskatot rādītājus par mājokli, kas iekļauti sociālajā rezultātu apkopojumā, kā arī makroekonomiskās nelīdzsvarotības novēršanas procedūrā. Būtiski, ka viņiem būtu jāņem vērā dažādie mājokļi visā mājokļu nepārtrauktajā klāstā un mājokļu izmaksu pārslodze.
6. Gaidāmajā Eiropas fiskālo noteikumu pārskatīšanā, dalībvalstīm būtu jāpiekrīt uzskatīt izdevumus par pieejamu un ilgtspējīgu mājokli par galveno ieguldījumu, lai vidēja termiņa perspektīvā ieguldījumu programmas mājokļu jautājumu risināšanai varētu atbrīvot no deficīta noteikumiem.
7. Līdzīga pieeja būtu jāvirza uz valsts atbalsta noteikumu reformu; pārskatot vispārējas tautsaimnieciskas nozīmes pakalpojumu mērķa grupu definīcijas, ieguldījumus var piesaistīt pieejamiem un ilgtspējīgiem mājokļu risinājumiem. Tas jā dara saskaņā ar ES pamatprincipiem.
8. Būtu jāatjauno valstu kontaktpunktu tīkls mājokļu politikas jomā (vai MKP), lai nodrošinātu informācijas un zināšanu apmaiņas mehānismu un paplašinātu pieejamu mājokļu vajadzību un politikas uzraudzību ES dalībvalstīs. Saistīt tādas iniciatīvas kā ES pilsētu programma vai ES viedās pilsētas programma ar to labo praksi un gūto pieredzi par pieejamu un ilgtspējīgu mājokli ES pilsētās ar ES mājokļu programmu, izveidojot tīklus pilsētu un reģionālo mājokļu atbildības apmaiņai (piemēram, kā Erasmus + programma), lai palielinātu kapacitāti attiecībā uz ieguldījumiem mājokļos un izveidotu pašvaldību mājokļu programmas.
9. Attiecībā uz finansēšanu Eiropas Komisijai būtu jāveic turpmāka izpēte par tās ietekmi uz mājokļu tirgiem. Attiecībā uz tūristifikāciju, Eiropas Savienībai būtu jāizpēta iespēja izveidot kopīgu Eiropas noteikumu par labāku tiesisko regulējumu un tiesībsardzības mehānismus īstermiņa brīvdienu tīres platformām, lai šie dati būtu pieejami pilsētām un nelikumīga izmantošana samazinātos.
10. Palielināt ES koordināciju mājokļu jomā ar lielākajām ieinteresēto personu organizācijām, piemēram, Eurocities, CEMR vai Eiropas Mājokļu pētniecības tīklu (ENHR), un citām mājokļos ieinteresētajām personām, lai izveidotu stabilu specializētu mājokļu kooperatīvo tīklu.

# ATSAUCES

Amann, W., and Mundt, A. (2005). *The Austrian system of social housing finance*.

Amann, W., and Struber, C., eds (2019). *Österreichischer wohnhandbuch 2019*. Studienverlag, Innsbruck.

Arthurson, K., and Jacobs, K. (2003). *Social exclusion and housing*, AHURI final report no 51.

Bauer, S. coord (2018). *Policy guidelines for affordable housing in European cities*, Urban Agenda for the EU, City of Vienna – Wiener Wohnen.

Boelhouwer, P. (2019). 'The housing market in the Netherlands as a driver for social inequalities: proposals for reform,' *International Journal of Housing Policy*, <https://doi.org/10.1080/19491247.2019.1663056>.

Burrows, R., and Knowles, C. (2019). "The 'HAVES' and the 'HAVE YACHTS': Socio spatial struggles in London between the 'merely wealthy' and the 'super-rich'," *Cultural Politics*, 15(1), 72-87.

Cahill, N. (2014). 'Financing of social housing in selected European countries', *NESC Secretariat Papers*, paper no 11.

Cecodhas Housing Europe's Observatory (2011). *Housing Europe Review 2012. The nuts and bolts of European social housing systems*, Brussels.

Czischke, D., and van Bortel, G. (2018). 'An exploration of concepts and policies on 'affordable housing' in England, Italy, Poland and the Netherlands,' *Journal of Housing and the Built Environment*, <https://doi.org/10.1007/s10901-018-9598-1>.

Elsinga, M. et al. (2020). 'Toward sustainable and inclusive housing: underpinning housing policy as design for values,' *Sustainability*, 12(5), 1-15.

Elsinga, M.G., and Haffner, M.E.A. (2020). 'How the European Commission affected social rental housing in the Netherlands and Germany,' in Anacker, K.B., Nguyen, M.T., and Varady, D.P. (eds) *The Routledge Handbook of Housing Policy and Planning*, Routledge, New York and London, 220-227.

Elsinga, M., Hoekstra, J., and Dol, K. (2015). 'Financial implications of affordable home ownership products: four Dutch products in international perspective,' *Journal of Housing and the Built Environment*, 30, 237-255.

European Commission (2019). *Employment and social developments in Europe 2019 sustainable growth for all: choices for the future of social Europe*, Directorate-General for Employment, Social Affairs and Inclusion.

European Economic and Social Committee (2020). *Universal access to housing that is decent, sustainable and affordable over the long term (own-initiative opinion)*, TEN/707-EESC-2020.

European Investment Bank (2019). *Social and affordable housing with the EIB. Advanced finance for a basic need*, European Investment Bank and European Committee of the Regions.

Florida, R. (2002). *The rise of the creative class*, Basic Books, New York.

Florida, R. (2017). *The new urban crisis*, Basic Books, New York.

Foundation Abbé Pierre (2018). *L'État du mal-logement en France 2018*, 23rd ed.

Fondation Abbé Pierre and FEANTSA (2018). *Third overview of housing exclusion in Europe*.

Fondation Abbé Pierre and FEANTSA (2020). *Fifth overview of housing exclusion in Europe*.

Fransen, L., del Bufalo, G., and Reviglio, E. (2018). Boosting investment in social infrastructure in Europe, discussion paper, 74.

Ghekière, L. (2008). 'Le développement du logement social dans l'Union européenne,' *Recherches et Prévisions*, 94, 21-34.

Guillén-Navarro, N. A. (2010). *La vivienda social en Inglaterra*, Atelier Libros Jurídicos, Barcelona.

Gyourko, J., Mayer, C., and Sinai, T. (2013). 'Superstar cities,' *American Economic Journal: Economic Policy*, 5(4), 167-199.

Haffner, M.E.A. (2019). 'Pathways of Dutch and German social renting,' in Tsenkova, S. (ed), *Housing Partnerships, Cities, Policy and Planning*, Research Series, University of Calgary, Canada, 61-74.

Haffner, M. et al. (2009). 'Bridging the gap between social and market rented housing in six European countries?,' *Housing and Urban Policy Studies*, 33.



Haffner, M.E.A., and Hulse, K. (2019). A fresh look at contemporary perspectives on urban housing affordability, *International Journal of Urban Sciences*, <https://doi.org/10.1080/12265934.2019.1687320>.

Haffner, M., Van der Veen, M., and Bounjouh, H. (2014). National report for the Netherlands, TENLAW project: tenancy law and housing policy in multi-level Europe.

Heywood, A. (2016). *Investing in affordable housing. An analysis of the affordable housing sector*, The Housing Finance Corporation.

Hoekstra, J. (2017). 'Reregulation and residualization in Dutch social housing: a critical evaluation of new policies,' *Critical Housing Analysis*, 4(1), 31-39.

Housing Europe (2019). *The state of housing in the EU 2019*.

Housing Partnership of the Urban Agenda for the EU (2018). *The Housing Partnership Action Plan*, December 2018.

Housing Solutions Platform (2019). 50 out-of-the-box housing solutions to homelessness and housing exclusion.

Huisman, C.J. (2016) 'Temporary tenancies in the Netherlands: from pragmatic policy instrument to structural housing market reform', *International Journal of Housing Policy*, 16(3), 409-422.

Hulse, K., Burke, T., Ralston, L., and Stone, W. (2010). *The benefits and risks of home ownership for low-moderate income households* (AHURI final report no 154). Australian Housing and Urban Research Institute, Melbourne.

IWU and TUD (2020, draft). *Housing policies in the European Union*, Federal Ministry of the Interior, Building and Community (BMI) and Federal Institute for Research on Building, Urban Affairs and Spatial Development (BBSR).

Joint Research Centre of the European Commission (2020). *Who owns the city? Exploratory research activity on the financialisation of housing in EU cities*, EUR 30224 EN, Publications Office of the European Union, Luxembourg.

Jordan, M. (2018). 'The British assured shorthold tenancy in a European context: Extremity of tenancy law on the fringes of Europe,' in Schmid, C.U. (ed) *Tenancy Law and Housing Policy in Europe. Towards Regulatory Equilibrium*, Edward Elgar Publishing Limited, Cheltenham and Northampton, 239-259.

Kemeny, J. (1995). *From public housing to the social market. Rental policy strategies in comparative perspective*, Routledge, London.

Kemp, P. (2015). 'Private renting after the global financial crisis,' *Housing Studies*, 30(4), 601-608.

Kenna, P. et al. (2016). *Pilot project – promoting protection of the right to housing – homelessness prevention in the context of evictions*, VT/2013/056, European Commission-Directorate-General for Employment, Social Affairs and Inclusion, Publications Office of the European Union.

Kholodilin, K. (2020). 'Housing policies worldwide during coronavirus crisis: challenges and solutions,' *DIW Focus 2*, DIW Berlin.

Lambea Llop, N. (2020). *Propuesta de un modelo de provisión y gestión de vivienda social en clave europea*, doctoral thesis, unpublished.

Lees, L. (2003). 'Super-gentrification: the case of Brooklyn Heights, New York city,' *Urban Studies*, 40(12), 2487-2509.

Lefebvre, H. (1968). *Le droit à la Ville*, Anthropos, Paris.

London Green Belt Council (2019). *Further serious loss of London's green belt. 'Safe under us?' – two years on*.

Marine, S.B., Wagner, R., and Nicolazzo, Z. (2019). 'Student affairs professionals' roles in advancing gender inclusive housing: discourses of dominance and resistance,' *Journal of Diversity in Higher Education*, 12(3), 219-229.

Marquardt, S., and Glaser, D. (2020). How much state and how much market? Comparing social housing in Berlin and Vienna, *German Politics*, <https://doi.org/10.1080/09644008.2020.1771696>.

Ministerio de Fomento, DG de Arquitectura, Vivienda y Suelo, Observatorio de Vivienda y Suelo (2018). *Boletín especial, Alquiler Residencial* [online], 1-154.

Ministry of Housing, Communities and Local Government (2019). *Affordable housing supply: April 2018 to March 2019 England*, Housing Statistical Release, London.

Mundt, A. (2018). 'Privileged, but challenged: the state of social housing in Austria in 2018,' *Critical Housing Analysis*, 5(1), 12-25.

Nasarre-Aznar, S. (2020). *Los años de la crisis de la Vivienda. De las hipotecas subprime a la Vivienda colaborativa*, Tirant lo Blanch, Valencia.

Nasarre-Aznar, S., and Caballé-Fabra, G. (2018). 'El impacto social de la investigación en materia de vivienda. El caso de la Cátedra UNESCO de vivienda de la Universidad Rovira i Virgili,' *Revista Internacional de las Organizaciones (RIO)*, no. 21.

Nasarre-Aznar, S., and Simón-Moreno, H. (2020). 'Housing not for all: the lack of universal accessibility to housing in multi-unit buildings in Spain, Sweden and Germany,' *Journal of Property, Planning and Environmental Law*, 12(1), 35-54.

Nijskens, R., Lohuis, M., Hilbers, P., Heeringa, W. (eds) (2019). *Hot property. The housing market in major cities*, Springer, eBook.

Norris, M., and Carnegie, A. (2015). 'Sustainability, in habitat for humanity,' *Housing Review 2015. Affordability, livability, sustainability*, 43-55.

OECD (2019). *Indicator PH1.2 Housing policy objectives and obstacles, indicators on public policies towards affordable housing*, [www.oecd.org/social/affordable-housing-database/housing-policies/](http://www.oecd.org/social/affordable-housing-database/housing-policies/).

OECD (2019). *Indicator PH4.3. Key characteristics of social rental housing*, <https://www.oecd.org/housing/data/affordable-housing-database/housing-policies.htm>.

OECD (2019). *Under pressure: The squeezed middle class*, OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/689afed1-en>.

Orji, P., and Sparkes, P. (2014). *National report for England and Wales*, TENLAW Project: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-Level Europe, [www.uni-bremen.de/jura/tenlaw-tenancy-law-and-housing-policy-in-multi-level-europe/](http://www.uni-bremen.de/jura/tenlaw-tenancy-law-and-housing-policy-in-multi-level-europe/).

Oxley, M. (2009). *Financing affordable social housing in Europe*, UN-Habitat, Nairobi.

Peace, S., and Holland, C. (eds) (2001). *Inclusive housing in an ageing society: innovative approaches*, Bristol University Press, Bristol.

Pleace, N. (2011). 'Immigration and homelessness,' in O'Sullivan, E., Busch-Geertsema, V., Quilgars, D., and Pleace, N. (eds), *Homelessness Research in Europe*, FEANTSA, Brussels, 143-163.

Preece, J., Hickman, P., and Pattison, B. (2019). "The affordability of 'affordable' housing in England: conditionality and exclusion in a context of welfare reform," *Housing Studies*, <https://doi.org/10.1080/02673037.2019.1653448>.

Priemus, H., and Gruis, V. (2011). 'Social housing and illegal state aid: the agreement between European Commission and Dutch Government,' *International Journal of Housing Policy*, 11(1), 89-104.

Ratcliff, J. (2019). 'Tackling London's housing crisis,' in Nijskens, R. et al (eds) *Hot Property. The Housing Market in Major Cities*, Springer, eBook, 15-21.

Rolnik, P. (2014). 'Place, inhabitation and citizenship: the right to housing and the right to the city in the contemporary urban world,' *International Journal of Housing Policy*, 14(3), 293-300.

Rosenfeld, O. (2015). *Social Housing in the UNECE Region. Models, Trends and Challenges*, United Nations, Geneva.

Salvi del Pero, A., Adema, W., Ferraro, V., and Frey, V. (2016). 'Policies to promote access to good-quality affordable housing in OECD countries,' *OECD Social, Employment and Migration*, working paper no 176.

Scanlon, K. (2017). "Social housing in England: affordable vs 'Affordable,'" *Critical Housing Analysis*, 4(1), 21-30.

Scanlon, K. (2019). 'Partnerships for Affordable Housing in England,' in Tsenkova, S. (ed), *Housing Partnerships, Cities, Policy and Planning*, Research Series, University of Calgary, Calgary, 87-104.

Schmid, C.U. (ed) (2018). *Tenancy law and housing policy in Europe*, Edward Elgar Publishing, Cheltenham-Northampton.

Sequera, J., and Nofre, J. (2018). 'Urban activism and touristification in Southern Europe. Barcelona, Madrid and Lisbon,' in Ibrahim, J., and Rob, M. (eds) *Contemporary Left-Wing Activism Vol 2: Democracy, Participation and Dissent in a Global Context*, Routledge, London.

Sobantu, M. (2019). 'Revisiting gender and housing: housing as seen through the eyes of women in social rental housing in Gauteng, South Africa,' *Social Work/Maatskaplike Werk*, 56, no 1(5).

Stephen Ezennia, I., and Hoskara, S.O. (2019). 'Methodological weaknesses in the measurement approaches and concept of housing affordability used in housing research: a qualitative study,' *PLoS ONE* 14(8), <https://doi.org/10.1371/journal.pone.0221246>.



Stephens, M. (2019). 'Land value capture through planning and taxation,' in Stephens, M, Perry, J., Williams, P., and Young, G. (eds) *UK Housing Review 2019*. Chartered Institute of Housing, Coventry, 11-18.

Trejja, S., and Bratuškins, U. (2019). 'Socialist ideals and physical reality: large housing estates in Riga, Latvia,' in Hess, D., and Tammaru, T. (eds), *Housing Estates in the Baltic Countries. The Urban Book Series*, Springer Open, 161-180, [https://doi.org/10.1007/978-3-030-23392-1\\_8](https://doi.org/10.1007/978-3-030-23392-1_8).

Tsenkova, S., and French, M. (2011). *Affordable land and housing in Europe and North America*, volume 4, UN-HABITAT.

UN New Urban Agenda (2016), adopted at the United Nations Conference on Housing and Sustainable Urban Development (Habitat III), Quito, <https://www.habitat3.org/the-new-urban-agenda>.

UNESCO Housing Chair URV (2018). *La accesibilidad de las viviendas en España* (for Fundación Mutua de Propietarios), unpublished; and *La accesibilidad de las viviendas en Europa. Comparativa España, Alemania y Suecia* (for Fundación Mutua de Propietarios), unpublished.

Van Der Veer, J., and Schuiling, D. (2013). 'Economic crisis and regime change in Dutch social housing: the case of Amsterdam,' paper at the *Conference RC43 at home with the housing market*, Amsterdam.

Ward, M., Franz, J.M., and Adkins, B. (2012) 'Inclusive housing in Australia – a voluntary response,' in Nelson, J. (ed), *Proceedings of World Academy of Science, Engineering and Technology (WASET)*, WASET, Stockholm, 344-352.

Whitehead, C. (2014). 'Social housing in England,' in Scanlon, K., Whitehead, C., and Fernández Arrigoitia, M. (eds), *Social Housing in Europe*, John Wiley and Sons, Chichester, 105-120.

Wijburg, G., and Waldron, R. (2020). 'Financialised privatisation, affordable housing and institutional investment: the case of England,' *Critical Housing Analysis*, 7(1), 114-129.

World Economic Forum (2019). *Making affordable housing a reality in cities*, Insight Report, Cities, Urban Development and Urban Services Platform in Collaboration with PwC.





Copyright © 2021 by FEPS

Viena no vissvarīgākajām šīs dienas problēmām Eiropas valstīs ir piekļuves trūkums pieņemamiem mājokļiem plašai sabiedrības daļai. Padziļinot, paplašinot un atjauninot jau esošās iestādes, kas dažādos veidos piedāvā pieejamus mājokļu pakalpojumus, kā arī jaunu metodiku pieņemšana priekš pieejamiem mājokļiem, būtu liels solis uz priekšu Eiropas sabiedrībai. Šajā pētījumā Sergio Nasarre-Aznar, Núria Lambea-Llop, Milan Ftáčnik un Līga Rasnača identificē galvenās problēmas saistībā ar sociālo un pieejamo mājokli, kā arī piedāvā praktiskus un uz politiku vērstus risinājumus, kas sniedz taustāmus rezultātus Eiropas pilsoņiem.

Vispirms autori identificē neadekvāta mājokļa galvenās pazīmes ES un iepazīstina iekļaušanas, ilgtspējības un pieejamības jēdzienu daudzdimensionālību mājokļu jomā. Mērot mājokļu pieejamību, jāņem vērā arī sociālo, ekonomisko un vides ilgtspēju, kā arī neaizsargāto grupu un minoritāšu piekļuvu mājoklim. Tādēļ tiek pievērsta uzmanība problēmām, kas saistītas ar pārapdzīvotību, finansēšanu, pilsētu dinamiku un tīri, sociālo ilgtspēju un mājokļiem priekš iedzīvotājiem ar vidējiem ienākumiem, jaunākajām paaudzēm un neaizsargātākajām grupām kopumā. Tiek uzsvērta arī nepieciešamība pēc valsts un/vai sociālajiem mājokļiem un pieejamības shēmām. Turklāt viņi ierosina sistēmu ar rādītājiem, lai analizētu Eiropas valstu vajadzības pēc mājokļiem, ieskaitot bezpajumtniecību, mājokļu pārslodzi, pārapdzīvotību, mājokļu trūkumu, atšķirības mājokļu tīrā, iedzīvotāju, urbanizāciju un sabiedrisko/sociālo mājokļu daudzumu kopējā fondā.

Pēc tam, autori izpēta kopīgas un koordinētas ES darbības nepieciešamību sociālo mājokļu jomā, jo šo problēmu

cēloņi šķērso valstu robežas; globālās finanšu krīzes sekas, urbanizācijas ietekmi, skaidras ES mēroga programmas trūkumu pieejamos mājokļus un sliktu mājokļu kvalitāti. Lai gan ES nav tiešas kompetences pieņemt tiesību aktus mājokļu jautājumos, tā tomēr var ietekmēt mājokļus, izmantojot citus līdzekļus un iestādes.

Autori veic Eiropas valstu un reģionu starpvalstu analīzi, kurā ietilpst Spānija, Nīderlande, Lielbritānija (galvenokārt Anglija), Slovākija, Austrija, Latvija un pārējās Baltijas valstis. Šajos gadījumu pētījumos autori pārskata vissvarīgākās iestādes, shēmas un politikas, kas regulē pieejamos mājokļus valsts, reģionālā un pašvaldību līmenī. Tiek apspriesti galvenie izaicinājumi, ar kuriem saskaras Eiropas valstis, kā arī daži iespējamie risinājumi un labā prakse, ko var eksportēt vai pacelt līdz ES līmenim.

Noslēgumā, viņi sniedz pārskatu par mājokļu problēmām un iespējamiem risinājumiem Eiropas līmenī, lai nodrošinātu piekļuvu ilgtspējīgiem, iekļaujošiem un pieejamiem mājokļiem. Valstu ziņojumos kopumā ir apskatīti 15 izaicinājumi, kas iedalīti sešās tēmās: pārvaldība, urbanizācija un pieejamība, sociāli izīrēti mājokļi, migrantu un romu mājokļi, mājokļu trūkums un bezpajumtniecība. Paraugprakses analīze noved pie daudzlīmeņu ieteikumiem un izmantojamām stratēģijām priekš reģionālām, valsts un Eiropas darbībām, kas uzlabotu piekļuvu pienācīgai, iekļaujošai un ilgtspējīgai dzīvesvietai.