Pieejami īres mājokļi Latvijā – izaicinājumi un iespējas

Pētījuma autori:
Andris Šuvajevs, "Providus" vadošais pētnieks
Agnese Frīdenberga, "Providus" vadošā pētniece

Rīga, 2021

PROVIDUS
DOMNĪCA

Informācija par pētījumu

Publikāciju sagatavoja:
Biedrība "Sabiedriskās politikas centrs PROVIDUS"
Alberta iela 13, 6. stāvs
Rīga, LV-1010
+371 6 703 9252
info@providus.lv

Bezmaksas lejupielāde: www.providus.lv

Publikācija veidota projekta "Interešu aizstāvība demokrātijas un pārvaldes kvalitātes spēcināšanai" ietvaros ar Sabiedrības integrācijas fonda finansiālu atbalstu no Latvijas valsts budžeta līdzekļiem.

Publikācija veidota projekta "Affordable rental housing for Latvia: policy ideas" ietvaros ar Fridriha Eberta fonda finansiālu atbalstu.

Par publikācijas saturu atbild biedrība "Sabiedriskās politikas centrs PROVIDUS"

Kultūras ministrija

Sabiedrības integrācijas fonds

FRIEDRICH EBERT STIFTUNG

Satura rādītājs

Informācija par pētījumu **2**

Ievads **4**

Metodoloģija **8**

Pieejamu mājokļu koncepts **9**
Ienākumi 9
Sociālās grupas 9
Kvalitāte 10
Vides integrācija 10
Ilgtermiņa un īstermiņa mājokļi 10

Latvijas mājokļu politikas ietvars **11**
Problēmas apraksts 11

Mājokļu politikas virziens, prioritātes un atbildīgās institūcijas **13**

Latvijas mājokļu politikas izaicinājumi **14**
OECD identificētie izaicinājumi 15
1. Mājokļu kvalitāte 15
2. Zema mājokļu tirgus aktivitāte 18
3. Mazs īres tirgus 19
4. Ierobežots publiskā sektora atbalsts 21
5. Darba spēka mobilitāte 22
Latvijas pašvaldību izaicinājumi mājokļu politikā 23
1. Pašvaldību zemā kapacitāte jaunu mājokļu būvniecībā 23
2. Nepietiekams un dzīvošanai neatbilstošs dzīvojamais fonds 24
3. Pašvaldībām mājokļu jautājums ir būtisks, jo tām prioritāte ir cilvēku piesaiste attiecīgajai teritorijai 25
Latvijas nevalstisko organizāciju izaicinājumi mājokļu politikā 27
1. Finanšu un ekspertīzes trūkums 27
2. Bezpajumtniecības un īstermiņa dzīvokļa politikas trūkums 28
3. NVO loma mājokļu apsaimniekošanā 29

Pieejamu mājokļu nodrošināšana – citu valstu risinājumi **30**
Slovēnija. Modelis "Pašvaldība (un/vai valsts) īsteno mājokļu politiku" 31
Austrija. Modelis "Ir attīstīts un tiek atbalstīts privātais bezpeļņas (vai ierobežotas peļņas) sektors, kas īsteno mājokļa politiku" 35
Igaunija. Modelis "Publiskās un privātās partnerības rezultātā tiek īstenota mājokļu politika" 38

Dažādo risinājumu salīdzinājums **40**

Kopsavilkums un secinājumi **43**

Ievads

Pieejamu mājokļu politika ir kļuvusi par neatņemamu mājokļu politikas sastāvdaļu vairākās pasaules un Eiropas valstīs, reaģējot uz pieaugošām mājokļu cenām un aizvien lielāku sabiedrības daļu, kam ir grūtības atrast piemērotu mājokli sev un ģimenei gan cenas, gan kvalitātes ziņā. Pieejamu mājokļu koncepcija ir atvērta un elastīga, tā var iekļaut ne tikai cenas un kvalitātes apsvērumus, bet arī atbalstu konkrētām mērķa grupām, vides integrācijas aspektus, kā arī īstermiņa mājokļus. Katrai valstij mājokļu vajadzības un tirgus specifika būs unikāla, tāpēc arī atšķirsies termina *pieejamība* definīcija.

Šī pētījuma mērķis ir sekmēt ilgtspējīga institucionālā modeļa izveidi pieejamu īres mājokļu attīstībai Latvijā. Latvijas gadījumā autori izvēlas konceptualizēt *pieejamības* problemātiku, galvenokārt, īres mājokļu kontekstā.

Latvijas mājokļu politikas problēmas, ko iezīmē OECD ziņojums[1], pieejamā statistika, kā arī "Providus" neatkarīgi veiktās intervijas un aptauja, apliecina nepieciešamību rast ilgtermiņa risinājumus vairākām problēmām:

- Pirmkārt, ir nepieciešams jauns un kvalitatīvs dzīvojamais fonds, kas mazinātu mājokļu pārapdzīvotības slodzi un veicinātu vispārēju mājokļu pieejamību visām ienākumu grupām.
- Otrkārt, ir nepieciešams formulēt jaunu publiskā sektora lomu mājokļu politikā. Līdzšinējais modelis, kas balstīts valsts atbalstā augsto ienākumu grupām un pašvaldību atbalstā zemo ienākumu grupām, ir radījis stratificētu un statisku mājokļu tirgu, kā arī nekvalitatīvu dzīvojamo fondu. Tomēr pieejamu mājokļu kontekstā publiskā sektora nozīme ievērojami pieaug, jo ir nepieciešams radīt jaunu mājokļu segmentu. Garantijas hipotekārajiem kredītiem un pabalsti maznodrošinātajiem ir nepietiekami instrumenti, ja prioritāte ir radīt ilgtspējīgu mājokļu politiku.
- Treškārt, ir nepieciešams izveidot bezpajumtniecības un īstermiņa mājokļa politikas stratēģiju. Ir jāapzinās dažādas ar mājokli saistītās vajadzības un jānodrošina elastīgi risinājumi arī īstermiņa mājokļa politikai.

Kopš neatkarības atjaunošanas lielākā daļa jeb 80 % mājokļu ir privatizēti, kas jaunākajām paaudzēm apgrūtina piekļuvi mājoklim bez finansiāla atbalsta. Tomēr šāds finansiāls atbalsts no kredītiestāžu puses ir pieejams tikai labi pelnošām mājsaimniecībām Rīgas apkārtnē. Vairākas pašvaldības ir mēģinājušas īstenot īres mājokļu būvniecību, apzinoties to, kā efektīvu risinājumu dzīvojamā fonda paplašināšanai. Tomēr līdz šim nav izveidots nacionāli koordinēts un institucionalizēts modelis īres namu būvniecībai jebkurā Latvijas pašvaldībā, neatkarīgi no attiecīgās vietvaras institucionālās kapacitātes un kompetences. Turklāt vienīgais institucionālais modelis, kas līdz šim ir ticis apspriests, kā iespējamais risinājums īres mājokļu būvniecībai, ir privātā publiskā partnerība (PPP). Tomēr, autoru ieskatā, šādam modelim ir vairāki trūkumi:

1. Kā apliecina arī pētījumā veiktās intervijas, privātais sektors uzņemsies šādu īres namu būvniecību tikai ar ievērojamu publiskā sektora atbalstu – piemēram, valsts/pašvaldības subsīdijām, kas līdzfinansētu būvniecības izmaksas (tai skaitā zemes iegādes izmaksas), garantijām, ka ēka tiks izdota īrei, garantijām, ka ēka tiks uzturēta tehniskā kārtībā utt.

1 https://issuu.com/oecd.publishing/docs/latvia_housing_report_web-1

2. Tā kā pieejamu īres mājokļu īres cenas tiks kontrolētas un ierobežotas, privātā sektora pārstāvjiem peļņas iespējas būs izteikti ierobežotas un būs jārada mehānismi: 1) kā ieinteresēt privāto sektoru šādu ēku būvniecībā, 2) kā arī minimizēt riskus, ka ēku kvalitāte nepasliktinās uz peļņas rēķina utt.

3. PPP uzbūvētie mājokļi paliek privātā sektora īpašumā. Taču viens no pieejamu īres mājokļu politikas aspektiem ir centieni ilgtermiņā risināt dažādu sociālo grupu problēmas, piedāvājot dažādus mājokļus – pastāvīgu mājokli un/vai īslaicīgu mājokli. Piemēram, personām ar invaliditāti ir nepieciešami viņu dažādajām vajadzībām piemēroti pastāvīgi mājokļi līdzīgi kā senioriem. Vardarbības upuriem ir nepieciešams īslaicīgs mājokļa pakalpojums neatkarīgi no viņu maksātspējas, drošības nolūkos. Bijušajiem cietumniekiem ir nepieciešams kvalitatīvs pagaidu mājoklis, kas nerada recidīvisma riskus. Līdz šim trūkst pierādījumu, ka privātais sektors var uzņemties pilnvērtīgu atbildību par sociālā riska grupu iedzīvotājiem un viņu mājokļu vajadzībām ilgtermiņā.

4. PPP modelis iekļauj neparedzamus fiskālos riskus nākotnē. Lai arī privātais sektors var uzbūvēt mājas ātrāk nekā publiskais sektors, vienlaicīgi atslogojot īstermiņa fiskālās saistības no publiskā sektora budžeta, tomēr ilgtermiņā fiskālo saistību apjomi nav paredzami un kontrolējami. Piemēram, ja pašvaldība izvēlas garantēt uzbūvēto mājokļu izīrēšanu, tad pašvaldība uzņemas segt īres maksu, pat ja mājoklī neviens nedzīvo.

Pieejamu mājokļu politikai ir jābūt ilgtspējīgai un demokrātiski kontrolētai, lai nodrošinātu dažādu iedzīvotāju vajadzības gan cenu, gan mājokļu profila ziņā. Tāpēc autoru ieskatā, pieejamiem mājokļiem ir jābūt īres segmentā, jo alternatīva – privātīpašumā piederoši mājokļi – paredz šobrīd neaprēķināmas izmaksas publiskajā finansējumā un, kā minēts iepriekš, mēdz būt efektīvs risinājums tikai labi pelnošām mājsaimniecībām. Turklāt arī ārzemju pieredze apliecina, ka pieejamu mājokļu politikā fundamentāli centrālu lomu ieņem tieši īres mājokļi, kas ir cenu ziņā atbilstoši sabiedrības maksātspējai.

Pētījumā autori piedāvā izvērstu Latvijas mājokļu politikas problēmu analīzē, izmantojot gan statistiskos, gan arī kvalitatīvos datus. Pētījuma noslēgumā tiek iezīmēti trīs dažādi institucionālie modeļi pieejamu īres mājokļu būvniecībai un apsaimniekošanai, izsverot katra iespējamā risinājuma priekšrocības un riskus. Šos modeļus nevar uzskatīt par visaptverošiem, tomēr tie parāda dažādas pieejas, ko valsts un pašvaldības var izmantot, lai risinātu pieejamu mājokļu trūkumu savā teritorijā. Svarīgi arī uzsvērt, ka mājokļu politika kopumā ir kompleksu pasākumu apvienojums, kas ietver ne tikai īres mājokļu būvniecību, bet arī mājokļu pabalstus, garantijas un subsīdijas mājokļu iegādei, pilsētplānošanu, kvalitātes standartu noteikšanu utt. Tomēr šajā pētījumā autori izvēlas koncentrēties tikai uz pieejamu īres mājokļu būvniecības aspektu.

Viens no pētījuma svarīgākajiem argumentiem ir nepieciešamība apvienot pieejamu īres mājokļu nodrošināšanu "vidējam slānim" Latvijā ar bezpajumtniecības vai īstermiņa mājokļa politiku. Ir nepieciešams izveidot modeli, kas ņem vērā dažādas sociālā riska grupas: strukturāli trūcīgos (iedzīvotājus, kas, visticamāk, neuzlabos savu ienākumu situāciju nodarbinātības ceļā), kā arī īslaicīgi neaizsargātos (iedzīvotājus ar vidēji zemiem ienākumiem, bez uzkrājumiem, kas var ciest no darba tirgus svārstībām, bijušos cietumniekus, vardarbības upurus utt.). Jaunu mājokļu būvniecība un apsaimniekošana nav vienīgais risinājums šo grupu mājokļu vajadzību apmierināšanai, tomēr, ņemot vērā Latvijas novecojošo, nekvalitatīvo dzīvojamo

fondu un neaktīvo, nepieejamo īres tirgu, jaunas dzīvojamās ēkas ir būtisks priekšnoteikums modernai un sociāli atbildīgai mājokļu politikai.

Pētījumā tiek aplūkoti trīs dažādi pieejamu īres mājokļu būvniecības un apsaimniekošanas modeļi. Slovēnijas modelis paredz atsevišķu pašvaldības mājokļu aģentūras izveidi, kuras pārvaldībā un īpašumā ir būtiska daļa no pašvaldības dzīvojamā fonda. Austrijā pieejamus īres mājokļus nodrošina stingri regulēts privātais sektors jeb ierobežotas peļņas organizācijas, kas investē savu peļņu jaunu mājokļu būvniecībā. Savukārt Igaunija ir izmantojusi publisko un privāto partnerību, lai nodrošinātu zemu cenu īres mājokļus noteiktām sociālajām grupām.

Noslēgumā pētījuma autori sniedz vispārēju kopsavilkumu par katra modeļa priekšrocībām un riskiem, lai veicinātu kvalitatīvu un datos balstītu diskusiju par pieejamu īres mājokļu būvniecību Latvijā, kam jākļūst par neatņemamu nacionālās mājokļu politikas stratēģijas sastāvdaļu.

Izmantotie saīsinājumi

Pilnais nosaukums	Saīsinājums
Apvienoto Nāciju Organizācija	ANO
Attīstības finanšu institūcija Altum	ALTUM
Ekonomiskās Sadarbības un Attīstības organizācija	OECD
Eiropas Savienība	ES
Ekonomikas ministrija	EM
Eiropas Komisija	EK
Iekšzemes kopprodukts	IKP
Nevalstiskā organizācijas	NVO
Rīgas dome	RD
Publiskā un privātā partnerība	PPP

Metodoloģija

Pētījuma dati tika iegūti divos veidos:

Pirmkārt, tika analizēta OECD statistikas datubāze, kas apkopo informāciju par mājokļu politiku, mājokļu fizisko stāvokli un mājokļu tirgu kopumā visās OECD valstīs, kā arī OECD ziņojums par pieejamu mājokļu politiku Latvijā. Kopā tika analizēti 23 dažādi statistikas datu kopumi, kā arī 25 OECD apakšziņojumi, kas papildina minēto statistiku.

Otrkārt, domnīca "Providus" laika posmā no 2021. gada februāra līdz 2021. gada jūnijam veica 17 intervijas ar pašvaldībām, nevalstiskajām organizācijām, zinātnisko institūciju pārstāvjiem, privātā sektora pārstāvjiem, kā arī ārzemju kolēģiem par mājokļu politiku Latvijā un dažādiem iespējamiem problēmu risinājumiem. Sarunu mērķis bija labāk iepazīt dažādo institūciju un organizāciju izaicinājumus, iespējas un mērķus, kas saistās ar mājokļu vajadzību nodrošināšanu. Detalizēts izklāsts par veiktajām intervijām pieejams pētījuma pielikumā.

Kopā tika intervētas četru pašvaldību pārstāvji – Rīgas, Valmieras, Liepājas un Smiltenes. Minētās pašvaldības tika izvēlētas saistībā ar pagātnē īstenotiem vai nākotnē plānotiem pieejamu īres mājokļu būvniecības projektiem, kā arī citām pašvaldības iniciatīvām, kas saistījās ar īres mājokļu atjaunošanu. Papildus tika intervēts arī Latvijas Pašvaldību savienības pārstāvis par mājokļu situāciju dažāda lieluma pašvaldībās.

Pašvaldības pārstāvju atziņas ir papildinātas ar 2020. gada rudenī veiktu ekspertu aptaujāšanu anketu saistībā ar nacionālās mājokļu politikas stratēģijas principiem un galvenajiem uzsvariem. Aptauja tika izsūtīta 39 respondentiem 12 pašvaldībās, Saeimai, trīs ministrijām un arī universitātēm. Kopumā atbildes sniedza 34 respondenti. Jānorāda, ka ekspertiem tika lūgts pārsūtīt anketu arī citiem mājokļu jomas ekspertiem. Anketā bija 11 jautājumi, tomēr respondentiem bija iespējas neatbildēt uz jautājumu, kā arī vairākos jautājumos respondentiem bija iespēja atzīmēt vairākas atbildes.

Tika intervētas arī sešas nevalstiskās organizācijas: Latvijas Samariešu apvienība; biedrība "Rīgas pilsētas "Rūpju bērns""; Sv. Lūkas atbalsta biedrība; "Centrs Marta"; biedrība "Free Riga", kā arī Rīgas apkaimju biedrības pārstāvji. Intervēto NVO izvēle tika balstīta apsvērumos par šo organizāciju īstenotajiem sociālajiem pakalpojumiem, kas ir saistīti ar mājokli.

Privātajā sektorā intervijas tika veiktas ar Latvijas lielāko banku pensiju investīciju fondu pārstāvjiem, lai labāk izprastu šo investīcijas rīku piemērotību pieejamu īres mājokļu politikas īstenošanā, kā arī ar pārstāvi no Latvijas Nekustamo īpašumu attīstītāju alianses.

Visbeidzot – viena intervija tika veikta ar diviem zinātnisko institūciju pārstāvjiem no Latvijas Universitātes un Rīgas Tehniskās universitātes, lai uzzinātu par aktuāliem akadēmiskajiem pētījumiem, kas saistīti ar mājokļu jautājumu Latvijā.

Pieejamu mājokļu koncepts

Pieejamu mājokļu politika ir daudzšķautņaina un skar vairākas nozares. Tā nav reducējama uz nojēgumu par sociāliem mājokļiem, ar ko izprot pašvaldības būvētus un apsaimniekotus mājokļus viszemāko ienākumu grupām. Pieejamu mājokļu politika būs mērķēta uz plašāku iedzīvotāju segmentu, kas var iekļaut arī trūcīgos un maznodrošinātos, atkarībā no institucionālajām atbildībām starp valsts un pašvaldību sektoru. Jebkurā gadījumā visaptveroša mājokļu pieejamības definīcija nav iespējama, jo pieejams mājoklis katrā sabiedrības grupā var nozīmēt kaut ko citu. Tāpēc lietderīgāk ir iezīmēt dažādus apsvērumus, kas jāņem vērā, veidojot atbilstošu pieejamu mājokļu politiku.

Ienākumi

Ierasts veids, kā izmērīt mājokļu pieejamību ir izvērtēt budžeta daļu, ko mājsaimniecība tērē mājokļa izmaksām. Ja izmaksas pārsniedz 30 %[2], tad tiek pieņemts, ka mājoklis nav pieejams. Tomēr pieejamības slieksnis ir vēsturiski mainīgs, un atsevišķas valstis vai institūcijas izvēlas mērīt pieejamību, balstoties vietējā kontekstā. Citi izplatīti pieejamības mērījumi iekļauj "atlikušo ienākumu" noteikšanu, rēķinot mājsaimniecības budžeta lielumu pēc maksājumiem par mājokli. Austrālijas Mājokļu un pilsētas pētījumu institūts piedāvā 30:40 indikatoru – ja mājsaimniecība ir pirmo divu ienākumu kvintilē un mājoklim tērē vairāk par 30 % no ienākumiem, tad mājoklis tiek uzskatīts par nepieejamu[3]. Dažādas starptautiskās institūcijas izmanto *median multiple*[4] rādītāju, dalot mājokļa mediānas cenu ar mediānas mājsaimniecības ienākumiem.

Tomēr šāda pieeja Latvijas kontekstā nav pilnvērtīga, jo ēnu ekonomika, aplokšņu algas un alternatīvi nodokļu režīmi liedz izvērtēt reālos mājsaimniecības ienākumus[5]. Turklāt var būt mājsaimniecības, kuras atrodas augsto ienākumu kvintilē un mājokļa izmaksām tērē vairāk par 30 % no ikmēneša ienākumiem. Tomēr nevar uzskatīt, ka līdz ar to šīm grupām mājoklis nav pieejams.

Sociālās grupas

Tā kā ienākumu kategorija ne vienmēr var veiksmīgi atspoguļot ar mājokli saistītās riska grupas, sociālekonomiskas pazīmes arī var būt būtisks mājokļu pieejamības kritērijs. Var diferencēt vismaz divas dažādas sociālā riska grupas mājokļu kontekstā: strukturālā nabadzībā dzīvojošos un tos iedzīvotājus, kas ir pakļauti negaidītiem sociālekonomiskiem riskiem.

Pirmajā grupā iekļaujas iedzīvotāji ar zemiem ienākumiem un maz cerībām uzlabot savu materiālo stāvokli nodarbinātības ceļā, piemēram, pensionāri, personas ar invaliditāti utt. Otrā riska grupa ir iedzīvotāji ar vidēji zemiem ienākumiem bez uzkrājumiem un kas tādējādi var ciest no īslaicīgām grūtībām saistībā ar slimību vai darba zaudēšanu vai citiem negaidītiem izdevumiem. Mājokļu pieejamības izaicinājumi katrai no šīm grupām būs mazliet citi. Pirmo grupu raksturo dzīvošana sliktas kvalitātes mājoklī tālu no pilsētas un sociālajiem pakalpojumiem un ierobežotu transportu. Savukārt otrai grupai ierasti ir grūtības atrast mājokli labā vietā ar labām nodarbinātības iespējām un labu transporta savienojamību. Vidēji zemie ienākumi arī liedz saņemt hipotekāro kredītu.

Mājokļu politikai jābūt veidotai tā, lai dažādām sociālekonomiskā riska grupām būtu pieejama atbilstoša palīdzība. Iespējams, ka Latvijas kontekstā pieejami mājokļi jāattiecina gan uz vienu, gan otru grupu.

2 http://www3.weforum.org/docs/WEF_Making_Affordable_Housing_A_Reality_In_Cities_report.pdf

3 https://www.ahuri.edu.au/policy/ahuri-briefs/3040-indicator

4 https://www.newgeography.com/content/006201-15th-annual-demographia-international-housing-affordability-survey-2019

5 Hegedus, et al. (2017) Affordable Housing in Central and Eastern Europe: Identifying and Overcoming Constraints in New Member States. Metropolitan Research Institute

Papildus pastāv iespēja identificēt konkrētas sociālās grupas, kam pieejams mājoklis būtu nozīmīgs sociālais atbalsts. Šajā grupā ietilpst jaunās ģimenes, sabiedriskā sektora darbinieki (skolotāji, mediķi, policisti utt.) vai arī sociālās grupas ar izteiktu nabadzības risku – vientuļie seniori, viena vecāka ģimenes, personas ar invaliditāti utt.Mājokļu politikai jābūt veidotai tā, lai dažādām sociāl-ekonomiskā riska grupām būtu pieejama atbilstoša palīdzība. Iespējams, ka Latvijas kontekstā pieejami mājokļi jāattiecina gan uz vienu, gan otru grupu.

Papildus, pastāv iespēja identificēt konkrētas sociālās grupas, kam pieejams mājoklis būtu nozīmīgs sociālais atbalsts: jaunās ģimenes, sabiedriskā sektora darbinieki (skolotāji, mediķi, policisti, utt.) vai arī sociālās grupas ar izteiktu nabadzības risku: vientuļie seniori, viena vecāka ģimenes, personas ar invaliditāti utt.

Kvalitāte

Mājokļu tehniskā un vispārējā kvalitāte ir viena no galvenajām Latvijas mājokļu politikas problēmām. Kvalitāti nosaka arī dzīvokļa izmērs attiecībā pret mājsaimniecības locekļu skaitu, un Latvijā ir augstākais pārapdzīvotības rādītājs starp OECD valstīm. Tāpēc kvalitāte ir viens no svarīgākajiem pieejamu mājokļu kritērijiem. Kvalitāti var sadalīt vismaz četrās kategorijās: dzīvokļa tehniskie parametri un izbūve; ēkas tehniskie parametri un izbūve; apkaimes kvalitāte un sociālekonomiskie faktori (mājsaimniecības lielums; sociālā solidaritāte starp kaimiņiem; noziedzības rādītāji utt.)

Vides integrācija

Mājoklis ir ne tikai fiziska dzīvesvieta, bet arī svarīgs faktors sociālajā dzīvē kopumā. Tāpēc veidojot pieejamus mājokļus ir vienlaikus jāapsver citas sociālās vajadzības: nodarbinātības iespējas dzīvesvietas tuvumā; pieejams un kvalitatīvs transports; skolas un bērnudārzi dzīvesvietas tuvumā; aktīvās atpūtas iespējas; kultūras un izklaižu pasākumu vietas utt.

Ilgtermiņa un īstermiņa mājokļi

Pieejamu mājokļu politikai jāietver arī īstermiņa mājokļa risinājumi konkrētām sociālā riska grupām. Piemēram, Latvijā katru gadu īstermiņa mājoklis ir nepieciešams ap 400 bijušajiem ieslodzītajiem. Esošie krīzes centri un patversmes ne vienmēr ir atbilstošs risinājums krīzes situācijā nonākušām personām, piemēram, sievietēm, kas cieš no vardarbības vai cilvēktirdzniecības upuriem. Pieejamu mājokļu politika ir svarīga daļa no bezpajumtniecības politikas.

Turklāt piemērots mājoklis ir daļa no kvalitatīva sociālā pakalpojuma klāsta personām ar invaliditāti un/vai garīgu saslimšanu, kā arī citām sociālā riska grupām. Efektīva pieejamu mājokļu politika nodrošinās risinājumus dažādām ar mājokli saistītajām vajadzībām.

Ņemot vērā ievērojamo ēnu ekonomikas apjomu, kā arī relatīvi mazo iedzīvotāju īpatsvaru, kam, vadoties pēc starptautiskās metodoloģijas, mājokļa izmaksas nerada slodzi, pieejamu mājokļu politikā ir nepieciešams skaidri definēt sociālās grupas, kuru mājokļu vajadzības tiks risinātas. Ienākumi nevar būt galvenā un vienīgā mēraukla, kas nosaka pieeju mājoklim.

Papildus, plānojot jauna dzīvojamā fonda teritoriju un formulējot tipveida mājokļu projektus, ir nepieciešams skatīt mājokli kā "sociālu šūnu", kuru ir nepieciešams integrēt un savienot ar citiem sociālās dzīves aspektiem. Kvalitātei un vides integrācijai ir jābūt galvenajiem kritērijiem, gatavojot pieejamu mājokļu kritērijus, kas ir jānostiprina nacionālās stratēģijas dokumentā.

Latvijas mājokļu politikas ietvars

Problēmas apraksts

Viena no Latvijā ilgstoši nerisinātām problēmām ir kvalitatīvas dzīvojamās platības trūkums, kas būtu pieejams ikvienai personai.

Daļa no sabiedrības spēj iegādāties īpašumā vai īrēt par tirgus cenām savām vajadzībām atbilstošu mājokli, taču ir personu grupas, kuru iespējas ir ierobežotas (piemēram, maznodrošinātas personas), vai konkrētā teritorijā mājokļu īres piedāvājums nav vispār vai ir ierobežotā apmērā (piemēram, reģionos, kas atrodas tālāk no Rīgas, nereti īres mājokļu piedāvājums ir ļoti ierobežotā apmērā, kas kavē, tai skaitā darba spēku kustību Latvijā).

Kā norāda Latvijas Republikas Tiesībsarga birojs "tiesības uz mājokli nenozīmē, ka valstij ir pienākums katram piešķirt mājokli pēc viņa pieprasījuma un vēlmēm, bet gan to, ka ir jānodrošina šo tiesību minimālais standarts."[6] Šis standarts iekļauj valdījuma tiesisko nodrošināšanu, pakalpojumu, materiālu un infrastruktūras pieejamību, mājokļa pieejamību no izdevumu viedokļa u. c.

Arī Eiropas Komisija (EK) 2020. gada ziņojumā par Latviju[7] norādījusi, ka mājokļu pieejamība ir viena no svarīgākajām problēmām un šajā jomā ir panākts tikai ierobežots progress – mājokļu infrastruktūras kvalitāte uzlabojas lēni un joprojām trūkst sociālo mājokļu.

OECD eksperti, padziļināti vērtējot mājokļu pieejamību Latvijā, norādīja uz vairākiem uzdevumiem:

1. **uzlabot mājokļu pieejamības un kvalitātes izvērtējumu** un novērtēt mājokļu vajadzības, veicot visaptverošu mājokļu tehniskās kvalitātes izvērtējumu un uzlabojot iespējas sekot līdzi mājokļu pieejamībai;

2. **investēt kvalitatīvu mājokļu pieejamībā un samazināt būvniecības izmaksas,** apsverot ilgtspējīga pašfinansējoša fonda izveidi, lai atbalstītu dzīvojamā fonda atjaunošanu, kur šādi ieguldījumi ir rentabli, un jaunu izmaksu ziņā pieejamu mājokļu būvniecību, samazinot ar būvniecību saistītās administratīvās izmaksas un izzinot inovatīvu pieeju izmantošanu, lai būvētu pieejamus mājokļus ar augstākiem vides standartiem un kvalitāti, bet ar zemākām izmaksām;

3. **attīstīt pieejamāku un pievilcīgāku komerciālo īres tirgu,** nodrošinot vienādus nosacījumus visiem komerciālā īres tirgus dalībniekiem, tādējādi atbalstot pieejamākas un pievilcīgākas īres iespējas, īpaši Rīgas reģionā un citās pilsētvides teritorijās, un dažādojot mājokļu piedāvātāju loku;

4. **samazināt "neatbalstītā vidusslāņa" apmēru, pilnveidojot mājokļu atbalsta apmēra noteikšanu dažādām mājsaimniecībām,** apsverot mājokļu atjaunošanas programmas izstrādi; palielinot mājokļu atbalstu zemu ienākumu mājsaimniecībām un nosakot mājokļa atbalsta apmēru vidēju ienākumu mājsaimniecībām, tostarp ģimenēm ar bērniem, ņemot vērā ienākumu un mājokļa izmēra kritērijus[8].

6 https://www.tiesibsargs.lv/lv/pages/cilvektiesibas/socialas-un-ekonomiskas-tiesibas/tiesibas-uz-majokli

7 https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?qid=1584543810241&uri=CELEX%3A52020SC0513

8 https://www.em.gov.lv/lv/citi-petijumi-un-statistika

Saskaņā ar datiem Latvijas mājokļu politikas noteicošie izaicinājumi ir slikta mājokļu kvalitāte, pārapdzīvoti mājokļi, zema tirgus aktivitāte, neeksistējošs publiskā sektora atbalsts. Latvijas "vidusslānim" un zema darba spēka mobilitāte starp reģioniem. Papildus šim EK ziņojumā norādīts, ka vienotas mājokļu politikas trūkums rada nevienlīdzīgu piekļuvi mājokļu atbalstam, sociālo mājokļu dzīvojamais fonds ir mazs un bieži vien nav piemērots dzīvošanai[9].

Latvijas politikas veidotāji ir reaģējuši uz starptautiskajām rekomendācijām, Nacionālajā attīstības plānā 2027 iekļaujot atsevišķu rīcības virzienu "Mājoklis". Dokumentā tiek norādīts uz izmaksu ziņā pieejamu un kvalitatīvu mājokļu trūkumu, kas izraisa dažādas sekas, proti "(...) ir viens no iemesliem, ka tiek kavēta valsts iekšējā mobilitāte un netieši izraisa citus negatīvus efektus – ir mazāka iespēja iesaistīt darba tirgū darba meklētājus un bezdarbniekus, tiek kavēta tautsaimniecības izaugsme un padziļināta depopulācija"[10]. Tāpat tiek uzsvērts, ka "(...) Īres mājokļu tirgus attīstība ir stagnējoša – pastāv gan ekonomiskie, gan administratīvie un normatīvie šķēršļi, kas kavē investīciju piesaisti zemo izmaksu īres mājokļu būvniecībā – ilgstošs un dārgs būvniecības process, augstas nodevas, ilgstoša īres strīdu risināšanas procedūra, izīrētāju interešu vāja aizsardzība īres tiesību jomā un ilgtermiņa finansējuma (uz 30 gadiem vai ilgāk) trūkums projektiem. Ieguldījumi mājokļos ir izšķiroši nacionālai attīstībai, jo tie sekmē labākas nodarbinātības iespējas, uzlabojot darbaspēka mobilitāti valstī"[11].

Tiesības uz mājokli ir noteiktas vairākos starptautiskos dokumentos:

- ANO Starptautiskā pakta par ekonomiskajām, sociālajām un kultūras tiesībām 11. pants[12] nosaka katra cilvēka tiesības uz atbilstošu dzīves līmeni, tai skaitā mājokli.
- Eiropas Sociālās hartas 16. pants[13] nosaka, ka dzīvojamā fonda nodrošināšana ir viens no ģimenes dzīves aizsardzības veidiem.
- Eiropas sociālo tiesību pīlāru 19. princips[14] nosaka, ka nepieciešamības gadījumā ir jānodrošina piekļuva sociālam mājoklim vai jāsniedz cita veida kvalitatīva palīdzība.

Arī Latvijas likumos ir noteikts tiesību apjoms, kas saistās ar mājokli:

- Satversmes 96. pants[15] nosaka tiesības uz mājokļa neaizskaramību.
- Likums "Par palīdzību dzīvokļa jautājuma risināšanā"[16] nosaka, kuras personas ir tiesīgas saņemt palīdzību pašvaldībā un iespējamos palīdzības veidus.
- Likums "Par sociālajiem dzīvokļiem un sociālajām dzīvojamām mājām"[17] nosaka personu loku, kas ir tiesīgas īrēt sociālos dzīvokļus, kā arī kārtību kādā tiek sniegta sociālā palīdzība.
- Likums "Par dzīvojamo telpu īri"[18] reglamentē izīrēšanas nosacījumus un tiesiskās attiecības starp izīrētāju un īrnieku.

9 https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?qid=1584543810241&uri=CELEX%3A52020SC0513

10 https://www.pkc.gov.lv/sites/default/files/inline-files/20200204_NAP_2021_2027_gala_redakcija_projekts_.pdf

11 https://www.pkc.gov.lv/sites/default/files/inline-files/20200204_NAP_2021_2027_gala_redakcija_projekts_.pdf

12 https://www.tiesibsargs.lv/lv/pages/tiesibu-akti/ano-dokumenti/ano-starptautiskais-pakts-par-ekonomiskajam-sociala-jam-un-kulturas-tiesibam

13 https://likumi.lv/ta/lv/starptautiskie-ligumi/id/1045

14 https://ec.europa.eu/info/strategy/priorities-2019-2024/economy-works-people/jobs-growth-and-investment/european-pillar-social-rights/european-pillar-social-rights-20-principles_lv

15 https://m.likumi.lv/doc.php?id=57980

16 https://likumi.lv/doc.php?id=56812

17 https://m.likumi.lv/doc.php?id=44160

18 https://m.likumi.lv/doc.php?id=56863

Mājokļu politikas virziens, prioritātes un atbildīgās institūcijas

Latvija ir viena no trīspadsmit OECD valstīm, kam nav izstrādātas nacionāla līmeņa mājokļu politikas stratēģijas[19].

Mājokļu politika kā joma ir Ekonomikas ministrijas (EM) pārziņā, tā nodrošina normatīvo aktu izstrādi, informatīvo ziņojumu sagatavošanu un finanšu instrumentu piesaisti šajā jomā. Reaģējot uz OECD rekomendācijām, tiek norādīts, ka "Ekonomikas ministrija līdz 2021. gada beigām plāno izstrādāt visaptverošu mājokļu politikas stratēģiju – ilgtermiņa dokumentu, kas noteiks mājokļu politikas mērķus turpmākajiem gadiem, paredzēs inovatīvus risinājumus un nepieciešamo finansējumu konstatēto problēmu risināšanai, kā arī paredzēs atbalsta programmu veidošanu mājokļa pieejamībai, kas mērķētas uz atsevišķām sabiedrības grupām, piemēram, ģimenēm ar bērniem."[20]

Nacionālā līmeņa politikas stratēģijas neesamībai ir dažādas sekas, kur, piemēram, EK savā ziņojumā norāda "Valsts politikas trūkums mājokļu jomā arī ierobežo mājokļu nodrošināšanu mazāk aizsargātām grupām"[21].

Kā to norāda EM, mājokļu politikas mērķis ir "veicināt mājokļa kvalitāti un pieejamību, nodrošinot normatīvo bāzi efektīvai dzīvojamo māju pārvaldīšanai, sekmējot īres dzīvojamā fonda izveidi pašvaldību teritorijās un atbalstot enerģiju taupošus pasākumus dzīvojamās mājās."[22]

Mājokļu politiku Latvijā īsteno (vai tās īstenošanu ietekmē) arī vairākas citas publiskās iestādes – piemēram, Finanšu ministrijas loma ir svarīga attiecībā uz nekustamā īpašuma un zemes nodokļu politiku, Vides aizsardzības un reģionālā ministrija ir atbildīga par teritorijas plānošanu, kas ietver arī pilsētattīstības aspektus, plānošanas tiesisko regulējumu un apsvērumus par sabiedrības fizisko vidi un tās struktūrām.

Vistiešāk mājokļu politikas īstenošana attiecas uz pašvaldībām, kur tiesiskais regulējums paredz noteiktus pienākumus, proti:

- pašvaldībām ir pienākums nodrošināt īres dzīvokļus noteiktām personu grupām (pašvaldības īres dzīvokli, sociālo dzīvokli vai servisa dzīvokli);
- pašvaldībā ir pienākums sniegt dzīvokļa pabalsta noteiktām personu grupām (balstīts uz ienākumu pārbaudi, nodrošinot palīdzību zemo ienākumu grupai);
- pašvaldībām ir pienākums sniegt dažādus sociālos pakalpojumus, kas netieši vai daļēji risina mājokļa problēmu (krīzes centri, īslaicīgā uzturēšanās mītne, grupu dzīvoklis, patversmes).

Apzinoties faktu, ka Latvijas politikas veidotāji izstrādā visaptverošu mājokļu politikas stratēģiju, kurai būs jārisina dažādo ekspertu identificētās problēmas, "Providus" šajā pētījumā piedāvās iespējamos attīstības scenārijus pieejamu īres mājokļu attīstīšanā.

19 https://www.oecd.org/els/family/PH1-2-Housing-policy-objectives-and-obstacles.pdf

20 https://www.em.gov.lv/lv/print/pdf/node/223

21 https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?qid=1584543810241&uri=CELEX%3A52020SC0513

22 https://www.em.gov.lv/lv/majokli

Latvijas mājokļu politikas izaicinājumi

Lai konstatētu mājokļu politikas izaicinājumus Latvijā, pētnieki analizēja gan OECD ziņojumu par pieejamu mājokļu politiku Latvijā, kā arī OECD statistikas datubāzi, kas apkopo informāciju par mājokļu politiku, mājokļu fizisko stāvokli un mājokļu tirgu kopumā visās OECD valstīs. Tāpat pētniekiem bija intervijas ar pašvaldībām, nevalstiskajām organizācijām, zinātnisko institūciju pārstāvjiem, privātā sektora pārstāvjiem, kā arī ārzemju kolēģiem par mājokļu politiku Latvijā un dažādiem iespējamiem problēmu risinājumiem.

Galvenie secinājumi:

- **Nacionālas mājokļu politikas stratēģijas trūkums ir novedis pie tā, ka Latvijā trūkst dzīvojamās platības, kas būtu pieejama ikvienam sabiedrības loceklim un esošā dzīvojām platība nereti ir zemā kvalitātē.**
- **Zemā mājokļu kvalitāte īpaši izpaužas pārapdzīvotības rādītājos un vecā dzīvojamajā fondā. Dzīvojamais fonds netiek pietiekami strauji atjaunots.**
- **Latvija nav pieņēmusi mērķētu mājokļu politiku, kas būtu balstīts dažādu sociālo riska grupu vajadzību izvērtējumā, piemēram, bezpajumtnieku vai personu, kurām nepieciešams īstermiņa mājoklis.**
- **Līdz šim izstrādātas valsts atbalsta programmas (ALTUM atbalsts) pārsvarā ir mērķētas uz tādām personu grupām, kurām ienākumi ir augsti un vidēji augsti, savukārt pašvaldības sniedz atbalstu tikai viszemāko ienākumu grupām.**
- **Pašvaldībām ir dažādi ierobežojumi jaunu īres mājokļu būvniecībā, tie attiecas gan uz pieeju finanšu instrumentiem, gan spējā administrēt lielus infrastruktūru būvniecības objektus.**
- **Latvijā šobrīd nav nevienas nevalstiskās organizācijas, kuras mērķis ir aktīvi iesaistīties mājokļu politikas aktualizēšanā, tai skaitā zemu īres cenu mājokļu attīstīšanā.**
- **Tām nevalstiskajām organizācijām, kas nodrošina (vai koordinē) mājokļu iespējas noteiktām personu grupām, nepietiek finanšu līdzekļu (tie nav pieejami) un trūkst kvalificētu cilvēkresursu, lai tās varētu iesaistīties mājokļu politikas īstenošanā Latvijā, proti, būvēt un apsaimniekot īres namus.**

OECD identificētie izaicinājumi

Gatavojoties nacionālās mājokļu politikas stratēģijas izveidei, OECD ir sagatavojusi Latvijas mājokļu politikas problēmu izvērtējumu, kā arī rosinājusi priekšlikumus šo problēmu risinājumiem.

Turpinājumā ir apkopotas piecas galvenās OECD identificētās problēmas, kas papildinātas ar publiski pieejamiem statistikas rādītājiem no OECD datubāzes:

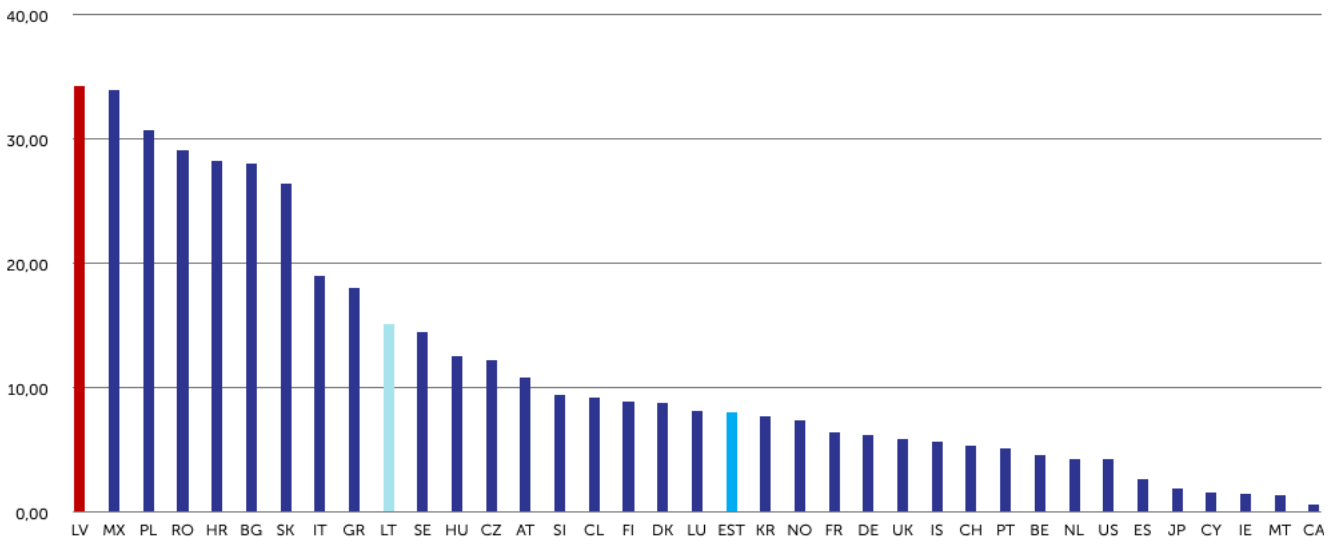
1. mājokļu kvalitāte;
2. zema mājokļu tirgus aktivitāte;
3. mazs īres tirgus;
4. ierobežots valsts atbalsts;
5. zema darba spēka mobilitāte.

1. Mājokļu kvalitāte

Tā kā lielākā daļa mājokļu dzīvojamajā fondā ir būvēti vēl Padomju Savienības laikā, un kopš Latvijas valstiskās neatkarības atjaunošanas jaunuzbūvēto mājokļu skaits ir relatīvi mazs, lielākā daļa mājokļu ir uzskatāmi par sliktas kvalitātes dzīvesvietām. Uz līdzīgu problēmu norāda arī Valsts kontroles 2019. gadā veiktā revīzija, kurā secināts, ka pašvaldību īpašumā esošo (dzīvojamo un nedzīvojamo) ēku tehniskā kvalitāte apdraud iedzīvotāju dzīvību un veselību. Viens no problēmas cēloņiem ir normatīvajos aktos iekļauto pienākumu formāla, bet ne reāla izpilde.

Pārapdzīvotība: kā norādīts OECD ziņojumā, Latvijā pārapdzīvotības rādītāji ir lielākie starp OECD valstīm, kas faktiski nozīmē lielu mājsaimniecības locekļu skaitu, kas dzīvo proporcionāli mazā mājoklī. Kā liecina OECD dati[23], Latvijā ir izteikta mājokļu pārapdzīvotības problēma: 34,21 % no mājsaimniecībām dzīvo pārapdzīvotos mājokļos, kas ir augstākais rādītājs starp visām OECD valstīm.

Pārapdzīvotība OECD dalībvalstīs. 1. tabula



23 http://www.oecd.org/social/affordable-housing-database/housing-conditions/ Sk. sadaļu HC2.1 "Housing Space"

- Viena istaba mājsaimniecībai.
- Viena istaba katram mājsaimniecības pārim.
- Viena istaba katrai personai virs 18 gadu vecuma.
- Viena istaba viena dzimuma pārim vecumā no 12 līdz 17 gadu vecuma.
- Viena istaba katrai personai no 12 līdz 17 gadu vecuma, kas nav iekļauta iepriekšējā kategorijā.
- Viena istaba bērnu pārim zem 12 gadu vecuma.

Salīdzinājumam Lietuvā tikai 15,09 % mājokļi ir pārapdzīvoti, bet Igaunijā šis rādītājs ir vēl zemāks: 8,01 %. Turklāt pārapdzīvotības problēma izpaužas visās ienākumu grupās, bet visvairāk tieši vidējo ienākumu grupā, kur 40,86 % no visiem mājokļiem ir pārapdzīvoti. Pārapdzīvotības problēma Latvijā zemo ienākumu kvintilē ir izteiktāka tieši īres mājokļu segmentā. 55,1 % mājsaimniecību zemo ienākumu grupā, kas dzīvo īres dzīvokļos, uzturas pārapdzīvotības apstākļos. Trešajā ienākumu kvintilē šis rādītājs pieaug līdz pat 72,6 %.

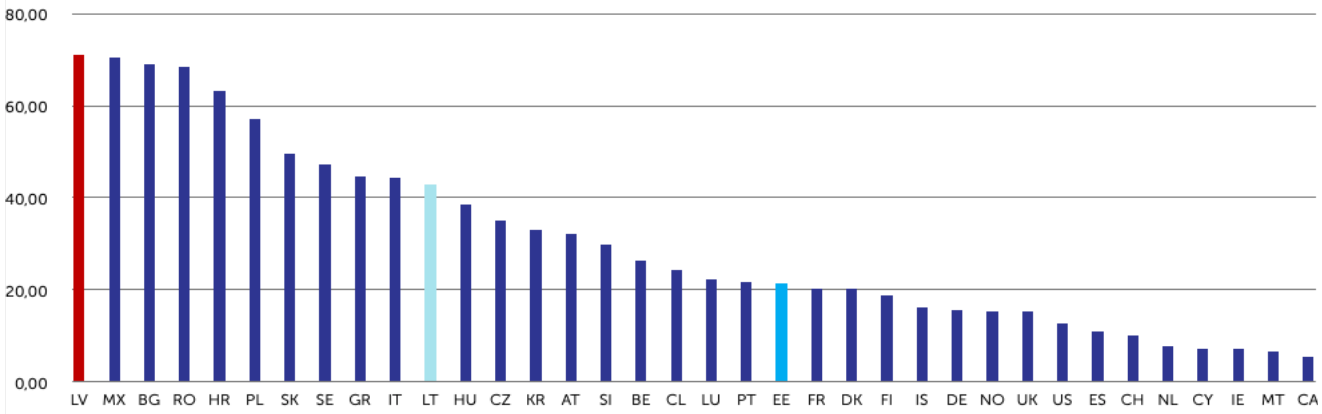
Īpaši satraucoši ir pārapdzīvotības rādītāji dažādās vecuma grupās. Latvijā septiņi no desmit bērniem dzīvo pārapdzīvotos mājokļos, kas arī ir augstākais rādītājs starp OECD valstīm:

Kā liecina pētījumi, pārapdzīvoti mājokļi negatīvi ietekmē bērnu veselību, veicinot dažādas plaušu saslimšanas, kas ir īpaši satraucoši Covid-19 kontekstā.

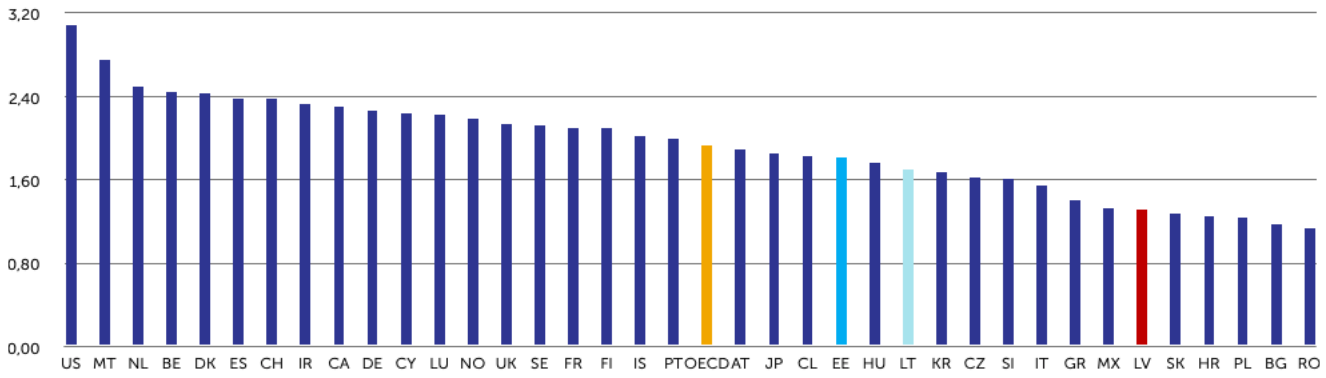
Istabu skaits: relatīvi mazos dzīvokļus attiecībā pret mājsaimniecības lielumu, apliecina arī statistika par vidējo istabu skaitu uz vienu mājsaimniecības locekli. Ņemot vērā visus apdzīvošanas veidus (savs mājoklis; mājoklis ar hipotēku un īres dzīvokļi), Latvijā vidēji ir 1,31 istaba uz vienu mājsaimniecības locekli. OECD vidēji rādītājs ir 1,93 istabas, savukārt Lietuvā un Igaunijā rādītāji ir attiecīgi 1,7 un 1,82 istabas:

Jāpiebilst, ka mazi mājokļi un pārapdzīvotība ir izteikti Centrāleiropas un Austrumeiropas valstīs, un kopš 2010. gada ir vērojama istabu skaita pieauguma tendence.

Pārapdzīvotība vecumā līdz 18 gadiem. 2. tabula

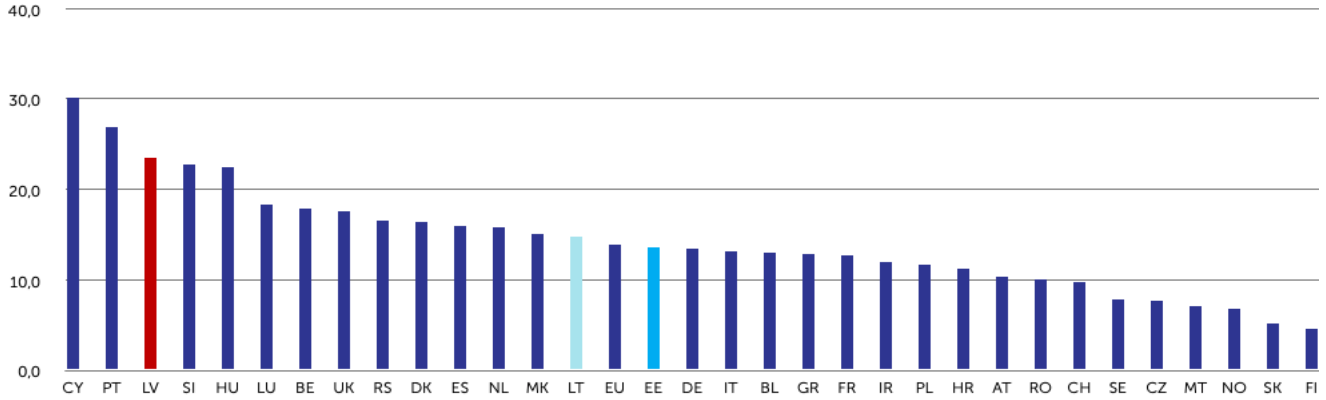


Vidējais istabu skaits uz vienu mājsaimniecības locekli. 3. tabula



Vecs dzīvojamais fonds: kā norādīts EM informatīvajā ziņojumā "Ēku atjaunošanas ilgtermiņa stratēģija 2014.–2020. gadam"[24], 69 % no visiem Latvijas mājokļiem atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās. 45 % no šiem dzīvokļiem ir uzbūvēti pirms 1941. gada, savukārt 53 % laika posmā no 1961. gada līdz 1992. gadam. Kā liecina *Eurostat* dati[25], 2018. gadā 23,5 % no Latvijas iedzīvotājiem dzīvoja mājoklī ar tekošu jumtu, mitrām sienām, grīdām vai pamatiem vai pelējumu logos un grīdā. Tas ir trešais augstākais rādītājs Eiropas Savienībā (ES) un tālu atpaliek no ES vidējā – 13,9 %. Lietuvā rādītājs ir 14,8 %, savukārt Igaunijā 13,6 %.

Daļa no populācijas, kas dzīvo sliktas kvalitātes mājoklī.
4. tabula



Šis rādītājs Latvijā pieaug līdz 36,5 %, ja aplūko tās mājsaimniecības, kuru ienākumi nepārsniedz 60 % zem noteiktās ienākumu mediānas.

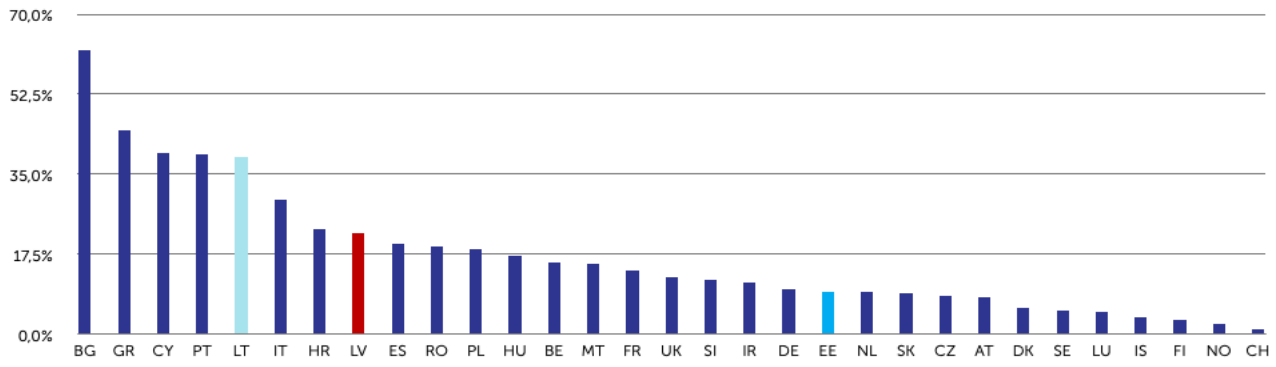
Nevienlīdzību mājokļu kvalitātē apstiprina arī OECD dati, kur sliktas kvalitātes mājoklis tiek definēts mijiedarbībā starp pārapdzīvotību un noskalojamas tualetes pieejamību iekštelpās. Latvija ir viena no retajām OECD valstīm, kur mājsaimniecību īpatsvars, kas dzīvo šādos mājokļos pārsniedz 3 %[26]. Pirmajā ienākumu kvintilē 11,4 % no mājsaimniecībām dzīvo sliktos apstākļos, bet trešajā ienākumu kvintilē – 4,1 %. Turklāt vairāk nekā piektajai daļai jeb 22 % mājsaimniecību pirmajā ienākumu kvintilē ir grūtības uzturēt mājokli siltu, kas ir viens no sliktākajiem rādītājiem starp OECD valstīm:

24 https://www.em.gov.lv/lv/media/1924/download

25 http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/submitViewTableAction.do

26 http://www.oecd.org/social/affordable-housing-database/housing-conditions/ sk. sadaļu HC2.3 "Severe Housing Deprivation"

Mājsaimniecību īpatsvars 1. ienākumu kvintilē, kam ir grūtības uzturēt mājokli siltu.
5. tabula



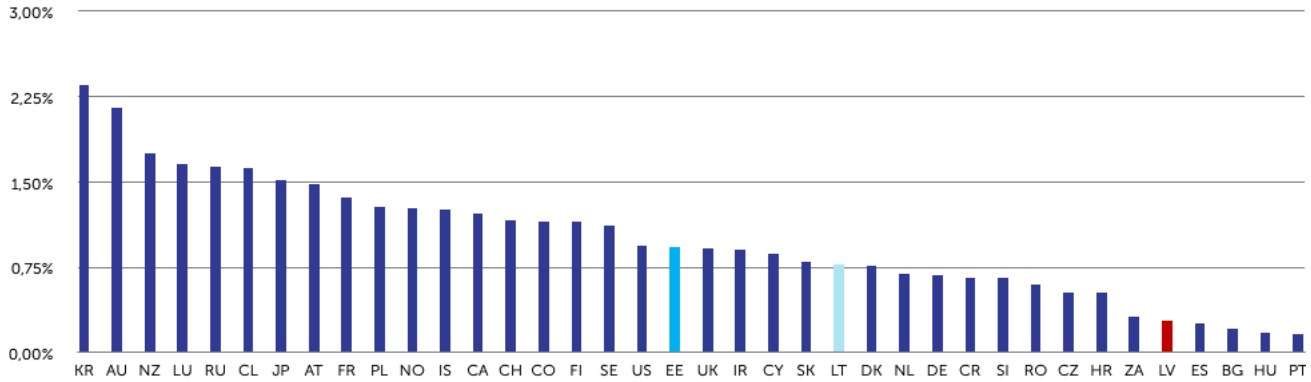
Piektajā jeb augstākajā ienākumu kvintilē šis rādītājs ir tikai 2,4 %. Salīdzinājumā ar kaimiņvalstīm problēma ir izteikta arī īres mājokļu segmentā, kur 7,4 % no mājsaimniecībām pirmajā ienākumu kvintilē ir grūtības ar mājokļa siltināšanu – Lietuvā un Igaunijā šie rādītāji ir attiecīgi 2,3 % un 1 %.

2. Zema mājokļu tirgus aktivitāte

Par spīti tam, ka lielākā daļa mājokļu ir privatizēti, tirgus aktivitāte ir zema. Tas nozīmē, ka slikto mājokļu kvalitātes problēmu paspilgtina iedzīvotāju nespēja mainīt mājokli, jo pietrūkst ienākumu un finansiālā atbalsta. Tirgus aktivitāte varētu būt lielāka, ja dzīvojamais fonds tiktu regulāri atjaunots un papildināts, kas varētu mazināt mājokļu cenas, tomēr Latvijā jaunuzbūvēto mājokļu skaits ir relatīvi mazs. Lai arī izmaksas par mājokli salīdzinājumā ar citām valstīm Latvijā nav pārāk pārslogotas, tas nenozīmē, ka mājsaimniecības dzīvo kvalitatīvos mājokļos. Kā apliecināja OECD ziņojums, ievērojama daļa mājsaimniecību labprāt mainītu savu dzīvesvietu, tomēr nevar to finansiāli atļauties.

Jaunuzbūvēto mājokļu skaits: viena no galvenajām problēmām mājokļu politikā ir zems jaunuzbūvēto mājokļu skaits. 2017. gadā Latvijā jaunuzbūvēto mājokļu skaits izteikts attiecībā pret kopējo dzīvojamo fondu bija tikai 0,28 %, kas ir viens no zemākajiem rādītājiem starp OECD valstīm[27]. Salīdzinājumam Lietuvā šis skaitlis bija 0,77 %, bet Igaunijā 0,92 %. No

Jaunuzbūvēto mājokļu skaits attiecībā pret visu dzīvojamo fondu.
6. tabula



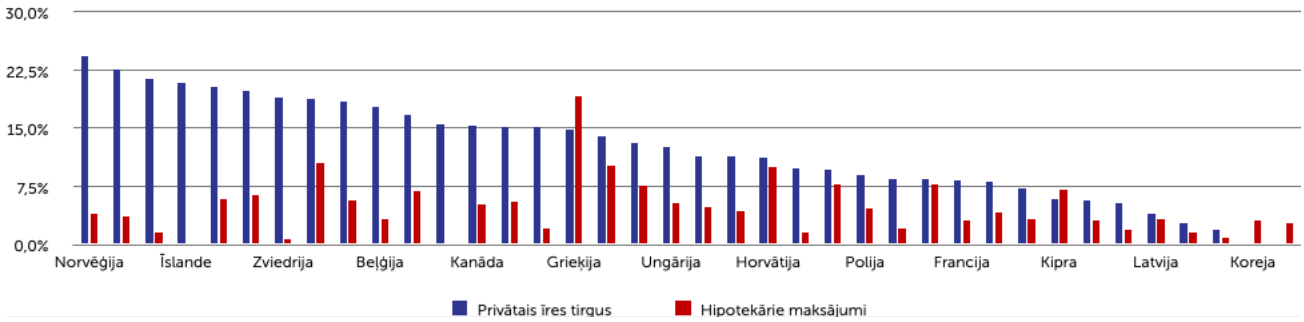
27 http://www.oecd.org/social/affordable-housing-database/housing-market/ sk. sadaļu HM1.1 "Housing stock and construction"

Eiropas valstīm visvairāk jaunu mājokļu tiek būvēts Luksemburgā (1,65 %), Austrijā (1,48 %) un Francijā (1,37 %).

Absolūtos skaitļos 2018. gadā Latvijā tika uzbūvēti 2966 jauni mājokļi. Lietuvā – 11 041 mājokļi, bet Igaunijā – 6472.

Mājokļu izmaksas: mājokļa pieejamības jautājumu ierasti mēdz skatīt tikai monetārā izteiksmē, vērtējot mājsaimniecības spēju veikt ar mājokli saistītās izmaksas. Viens no populārākajiem mājokļu pieejamības indikatoriem ir attiecība starp mājokļa izmaksām un mājsaimniecības ienākumiem, kas tiek izteikta procentuāli, – jo mazāks procents, jo mazāks izmaksu slogs. OECD definīcijā, ja mājsaimniecības budžeta izdevumi pārsniedz 40 % no visiem izdevumiem, tiek pieņemts, ka izmaksas ir pārslogotas.

Sabiedrības daļa, kam mājokļa izmaksas ir pārslogotas. 7. tabula



Šajā rādītājā Latvija uz citu valstu fona izskatās labi. Tikai 4 % mājsaimniecību privātajā īres tirgū maksā vairāk par 40 % no saviem ienākumiem mājokļa izmaksām[28]. Skaitlis ir vēl mazāks mājsaimniecībām ar hipotekāro kredītu – 3,3 %.

Tiesa, ja vērtē mājsaimniecības tikai pirmajā ienākumu kvintilē, kam izmaksas pārsniedz 40 % no ikmēneša ienākumiem, situācija ir cita. Ceturtdaļa mājsaimniecību pirmajā ienākumu kvintilē, kam pieder mājoklis, joprojām ir izmaksu ziņā pārslogotas, kas liecina par augstām ar mājokli saistītajām izmaksām. Privātajā īres tirgū 41,47 % mājsaimniecību pirmajā ienākumu kvintilē ir izmaksu ziņā pārslogotas, kas gan joprojām ir viens no zemākajiem rādītājiem starp OECD valstīm.

Relatīvi zemās izmaksas par mājokli Latvijā, kā arī kopumā Austrumeiropā, nevar būt vienīgais pieejamības indikators, jo kā norādīts iepriekš – zemās izmaksas ir saistītas ar mājokļu slikto kvalitāti. Zemas kvalitātes mājoklis var būt ļoti pieejams cenas ziņā[29]. Tajā paša laikā OECD[30] arī norāda, ka vairāk nekā 80 % mājsaimniecību Latvijā nevarētu iegādāties vai īrēt mājokli, netērējot vairāk par 30 % savu ienākumu, kas apgrūtina mobilitāti. Tātad Latvijā mājokļu sliktā kvalitāte un pieejamība cenu ziņā ir cieši saistītas problēmas.

3. Mazs īres tirgus

Apjomīgā privatizācija 1990. gadu sākumā radīja ierobežotu privāto īres segmentu, kas ir veicinājis pieaugošas cenas šajā sektorā, it īpaši kopš finanšu krīzes 2008. gadā. Līdz ar to privātie īres dzīvokļi ir pārsvarā pieejami tikai vidēji augsto un augsto ienākumu grupām. Augstās īres izmaksas arī veicina apstākļus, kuros mājsaimniecības drīzāk izvēlas pirkt dzīvokli.

28 http://www.oecd.org/social/affordable-housing-database/housing-conditions/ Sk. sadaļu HC1.2 "Housing costs over income"

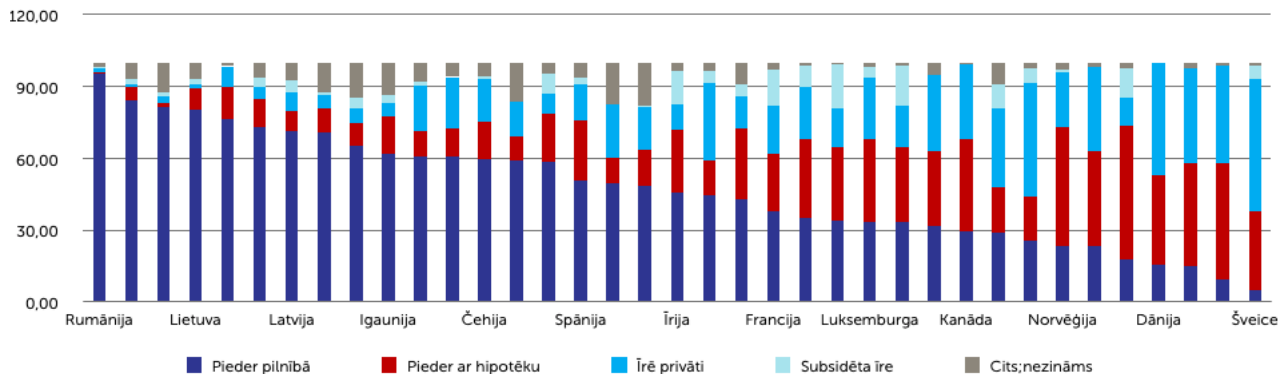
29 Hegedus, et al. (2017) Affordable Housing in Central and Eastern Europe: Identifying and Overcoming Constraints in New Member States. Metropolitan Research Institute

30 http://www.oecd.org/economy/surveys/latvia-2019-OECD-economic-survey-overview.pdf 40. lpp.

Jāatzīmē arī būtisks neformālais īres tirgus segments, kad izīrētāji nevēlas slēgt oficiālus līgumus dažādu materiālu apsvērumu dēļ.

Mājokļu apdzīvošanas veids (*tenure*): gandrīz 80 % no visiem mājokļiem Latvijā atrodas mājsaimniecību īpašumā, kas ir viens no augstākajiem rādītājiem starp OECD valstīm, kā arī izteikta Austrumeiropas tendence. Līdz ar to īres tirgus ir ļoti mazs – tikai nedaudz vairāk par 12 % no mājokļiem tiek īrēti privātajā tirgu vai ar pašvaldības līdzdalību (OECD vidēji – 24 %)[31].

Mājokļu apdzīvošanas veids (tenure). 8. tabula



Vērtējot mājokļu apdzīvošanas veidu dažādās ienākumu kvintilēs, lielas atšķirības nav novērojamas. Pirmajā ienākumu kvintilē 74,45 % no visām mājsaimniecībām pieder mājoklis, savukārt piektajā ienākumu kvintilē īpatsvars ir tikai par 10 % lielāks. Interesanti, ka kopš 2010. gada vienīgā ienākumu kvintile, kur mājokļu īpašnieku īpatsvars ir palielinājies, ir viszemāko ienākumu grupa.

Savukārt, ja izvērtē katras ienākumu kvintiles daļu attiecīgajā mājokļa apdzīvošanas veidā, var novērot, ka gandrīz trešdaļa (30 %) no visiem privātajiem mājokļiem ir pirmās ienākumu kvintiles īpašumā, un šis īpatsvars ir pieaudzis par 7 % kopš 2010. gada. Šī īpašumu struktūra ir sekas 1990. gadu sākumā īstenotajai mājokļu privatizācijai.

Dati par mājsaimniecībām, kam pieder mājoklis kopā ar hipotēku, liecina par mēģinājumiem attīstīt privāto mājokļu tirgu, jo gandrīz 40 % no visām mājsaimniecībām ar hipotēku ir piektajā ienākumu kvintilē. Tiesa, kopš 2010. gada tikai trešajā ienākumu kvintilē ir novērojams pieaugums mājokļiem ar hipotēku un it īpaši kopš 2018. gada, kas, visticamāk, ir saistīts ar ALTUM atbalsta programmu[32]. Var secināt, ka, jo lielāki ienākumi, jo lielāka iespēja, ka mājsaimniecība izvēlēsies iegādāties mājokli ar hipotekāro kredītu.

Pretēja tendence ir novērojama privātajā īres tirgū, kur mazāki ienākumi korelē ar izvēli īrēt dzīvokli. Aptuveni 70 % no visiem īres dzīvokļiem ir pirmo trīs ienākumu kvintiļu pārziņā. Tomēr nozīmīgi, ka kopš 2010. gada aizvien vairāk augsto ienākumu grupas izvēlas īrēt dzīvokli.

Kopumā var secināt, ka pieprasījums pēc īres dzīvokļiem pieaug, bet īres tirgus ir mazs un neattīstīts. Turklāt, kā norāda OECD, neformāla īrēšana ir izplatīta un aptuveni ceturtdaļai īrnieku nav noslēgti rakstiski līgumi[33]. Latvijā nav arī ieviesti atbalsta mehānismi īres tirgum, kas ir izplatīti citur, piemēram, īres cenu kontrole, īres garantijas un depozīti, kā arī nodokļu atvieglojumi īres cenām.

31 http://www.oecd.org/social/affordable-housing-database/housing-market/ Sk. sadaļu HM1.3 "Housing tenure"

32 https://www.altum.lv/lv/pakalpojumi/iedzivotajiem/majoklu-atbalsta-programma/par-programmu/

33 http://www.oecd.org/economy/surveys/latvia-2019-OECD-economic-survey-overview.pdf 40. lpp.

4. Ierobežots publiskā sektora atbalsts

Viens no galvenajiem OECD ziņojuma secinājumiem ir, ka aptuveni 44 % mājsaimniecību trūkst jebkāda veida atbalsts mājokļu ziņā – tās ir pārāk bagātas, lai saņemtu pašvaldību mājokļu pabalstus, bet ne tik bagātas, lai varētu iegādāties mājokli ar ALTUM palīdzību. Šis ir galvenais pamatojums nepieciešamībai ieviest pieejamu mājokļu politiku, kurā būtiska loma būtu tieši zemu cenu īres mājokļiem.

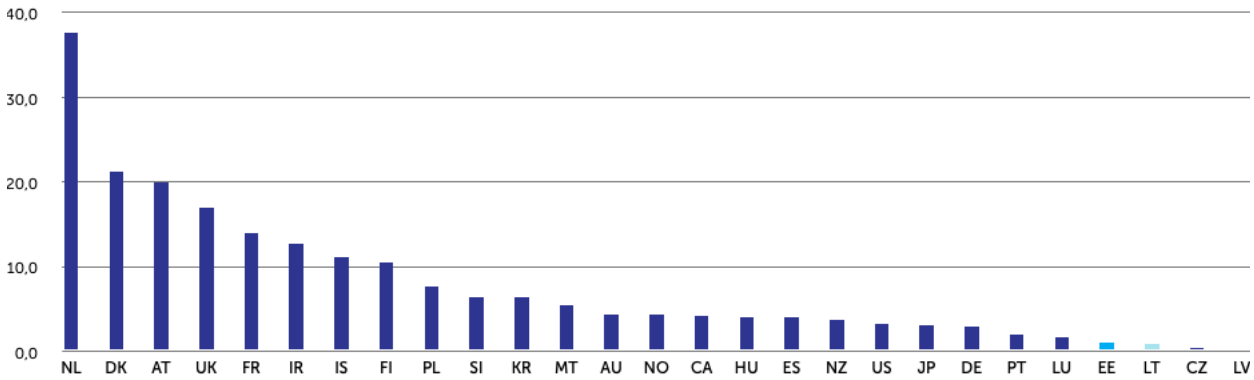
Tomēr pat jau šobrīd esošais publiskā sektora atbalsts var tikt klasificēts kā nepietiekams, kā apliecina tālāk esošā statistika.

Sociālie mājokļi: Latvijā ir viens no zemākajiem investīciju līmeņiem sociālo mājokļu jomā, lai gan tā ir galvenā sociālās palīdzības atbalsta forma. Kā norāda pētnieki[34], visā Centrālajā un Austrumeiropā pašvaldības ir noteicošās atbalsta institūcijas mājokļu ziņā, tomēr tām ir ierobežota finansiāla kapacitāte būvēt jaunus mājokļus un ienākumi no īres maksām ir pārāk mazi, kas samazina pašvaldību spēju uzturēt mājokļus kvalitatīvus.

OECD aprēķini liecina, ka Latvija tērē tikai 0,01 % no IKP sociālo mājokļu segmentam[35]. No Eiropas valstīm Austrija sociālo mājokļu jomā veic vislielākās investīcijas 0,34 % apmērā no IKP, kam seko Beļģija – 0,21 % apmērā no IKP.

Vērtējot sociālo mājokļu īpatsvaru kopējā dzīvojamā fondā, Latvijā ir mazākais sociālo mājokļu skaits starp OECD valstīm: 2013. gadā tikai 0,2 %[36]. Nīderlandē sociālo mājokļu īpatsvars ir 37,7 %, Dānijā 21,2 % un Austrijā 20 %. Jānorāda, ka Igaunijā un Lietuvā šis īpatsvars nav ievērojami lielāks nekā Latvijā, attiecīgi – 1,1 % un 0,8 %.

Sociālo mājokļu īpatsvars pret visu dzīvojamo fondu. 9. tabula



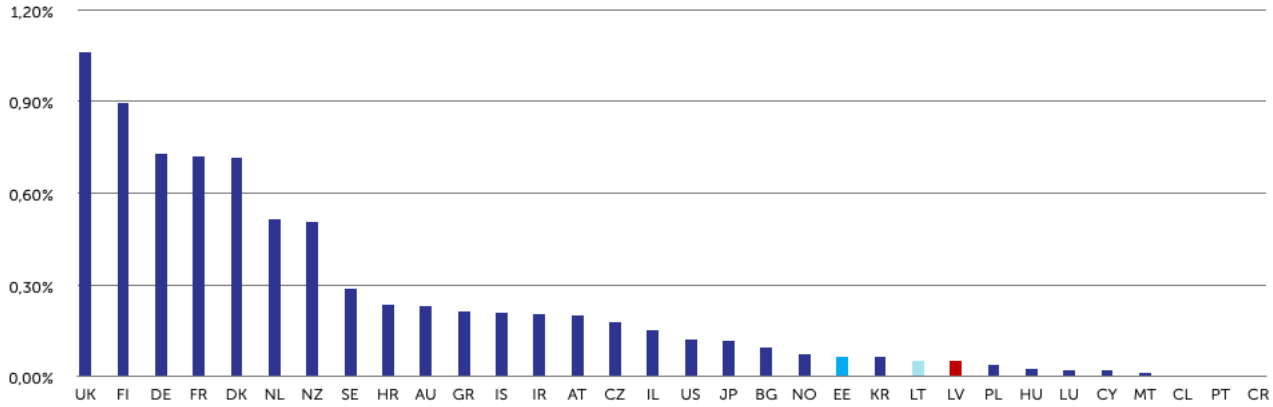
Jānorāda, ka pēdējo gadu tendence visās valstīs kopumā ir samazināt publisko investīciju apmēru sociālo mājokļu būvniecībā, palielinot finansiālo pabalstu apjomu. Tomēr dažās valstīs, kā, piemēram, Īrijā, Ungārijā un Austrijā, sociālo mājokļu skaits pēdējo 10 gadu laikā ir pieaudzis.

34 Hegedus, et al. (2017) Affordable Housing in Central and Eastern Europe: Identifying and Overcoming Constraints in New Member States. Metropolitan Research Institute

35 http://www.oecd.org/social/affordable-housing-database/housing-policies/ sk. sadaļu PH4.1 "Public spending on support to social rental housing as % of GDP"

36 http://www.oecd.org/social/affordable-housing-database/housing-policies/ sk. sadaļu PH4.1 "Public spending on support to social rental housing as % of GDP"

Mājokļu pabalsti % no IKP. 10. tabula



Zems mājokļu pabalstu atbalsts: kā liecina OECD statistika[37], Latvija tērē 0,05 % no IKP mājokļu pabalstiem, kas ir viens no zemākajiem rādītājiem starp OECD dalībvalstīm:

Valsts finansiālais atbalsts tiek realizēts caur ALTUM mājokļu garantijas programmu ģimenēm ar bērniem un jaunajiem speciālistiem. Līdz 2019. gada beigām ALTUM ir izsniedzis vairāk nekā 13 000 garantiju gandrīz 109 miljonu eiro vērtībā. Atbalsts samazina pirmās iemaksas apjomu un ir mērķēts uz mājsaimniecībām ar stabiliem ienākumiem. Tomēr atbalsts ir grūti pieejams mājsaimniecībām ar zemiem un vidēji zemiem ienākumiem, kā arī ēnu ekonomikā strādājošiem.

No 2016. gada līdz 2020. gada 11. janvārim ALTUM ar Eiropas Reģionālās attīstības fonda līdzfinansējumu vadīja grantu piešķiršanu daudzdzīvokļu ēku energoefektivitātes paaugstināšanai[38]. Kopā tika saņemts 821 projektu pieteikums par kopējo summu 375 miljoni eiro.

5. Darba spēka mobilitāte

Iedzīvotāju pārvietošanās starp dažādām pašvaldībām, it īpaši saistībā ar nodarbinātību ir zemā līmenī. Kā apstiprina "Providus" sarunas ar Liepājas, Valmieras un Smiltenes pašvaldības pārstāvjiem, kvalitatīvi mājokļi ir viens no galvenajiem izaicinājumiem cilvēku piesaistei attiecīgajā teritorijā, kas ietekmē arī ekonomiskās attīstības iespējas.

37 http://www.oecd.org/social/affordable-housing-database/housing-policies/ sk. sadaļu PH3.1 "Public spending on housing allowance as % of GDP"

38 https://www.altum.lv/lv/

Latvijas pašvaldību izaicinājumi mājokļu politikā

Lai apzinātu reālo praksi par īres mājokļu pieejamību Latvijā, tika izpētīti pašvaldību izaicinājumi un iespējas, kā arī uzzinātas pozitīvās pieredzes. Pētījumā tika organizētas četras intervijas ar Rīgas, Valmieras, Liepājas un Smiltenes pašvaldības pārstāvjiem. Minētās pašvaldības tika izvēlētas saistībā ar pagātnē īstenotiem vai nākotnē plānotiem pieejamu īres mājokļu būvniecības projektiem, kā arī citām pašvaldības iniciatīvām, kas saistījās ar īres mājokļu atjaunošanu. Papildus tika intervēts arī Latvijas Pašvaldību savienības pārstāvis par mājokļu situāciju dažāda lieluma pašvaldībās. Pašvaldības pārstāvju atziņas ir papildinātas ar 2020. gada rudenī veikto ekspertu aptauju anketu saistībā ar nacionālās mājokļu politikas stratēģijas principiem un galvenajiem uzsvariem.

Pētījumā tika noteikti šādi izaicinājumi:

1. pašvaldību zemā kapacitāte jaunu mājokļu būvniecībā;
2. nepietiekams un dzīvošanai neatbilstošs dzīvojamais fonds;
3. pieejami mājokļi ir būtisks priekšnoteikums cilvēku piesaistei.

1. Pašvaldību zemā kapacitāte jaunu mājokļu būvniecībā

Viena no galvenajām atziņām, kas izrietēja no sarunām ar pašvaldību pārstāvjiem, ir publiskā un privātā sektora politiskie un praktiskie limiti attiecībā uz jaunu mājokļu būvniecību, ko apliecināja gan Valmieras, gan Liepājas pārstāvji. Tika norādīti vairāki iemesli, kāpēc pašvaldības nespēju uzņemties jaunu mājokļu būvniecības projektus:

- pašvaldībai trūkst tehniskās un ekspertīzes kompetence (piemēram, trūkst zinoši darbinieki, kas spētu vadīt šādu būvniecības projektu vai sadarboties ar finanšu institūcijām);
- ne visas pašvaldības spēj vienpusēji uzņemties liela mēroga infrastruktūras projektus, kas saistās ar iedzīvotāju mājokļu vajadzību nodrošināšanu. Pat lielākās pašvaldības, kā norādīja Liepājas un Valmieras pašvaldības pārstāvji, ne vienmēr spēj īstenot šādas investīcijas, ņemot vērā savus aizņemšanās ierobežojumus un citus infrastruktūras projektus, ko tās jau ir uzņēmušās;
- pašvaldības ir piesardzīgas attiecībā uz sadarbību ar privāto sektoru, lai novērstu neparedzamus fiskālos riskus nākotnē un ir tikpat piesardzīgas attiecībā uz pašvaldību kapitālsabiedrību izmantošanu šādiem nolūkiem[39].

Savukārt, kā norādīja Latvijas Nekustamo īpašumu attīstītāju alianses pārstāvis, ja plānoto mājokļu izīrēšana tiks pakļauta noteiktiem cenu ierobežojumiem, nodrošinot to pieejamību mājsaimniecībām ar zemiem līdz vidējiem ienākumiem, tad privātā sektora pārstāvji uzņemsies investīcijas projektos tikai ar noteiktu un pietiekamu valsts atbalstu. Šāds atbalsts varētu izpausties tiešās investīciju subsīdijās vai arī garantējot izīrēšanas faktu pēc mājokļu būvniecības. Šo apstiprināja arī Liepājas un Valmieras pašvaldību pārstāvji, vienlaikus atzīmējot, ka pastāv vairāki riski saistībā ar valsts atbalstu privātā sektora attīstītājiem šādā formā, kas ir neparedzamas izmaksas nākotnē, kā arī iedzīvotājiem neatbilstoši mājokļi kvalitātes ziņā. Tajā pašā laikā Smiltenes pašvaldība vēlētos redzēt privātā sektora iniciatīvu jaunu mā-

39 Fiskālie riski attiecas, piemēram, uz iespēju, ka pašvaldības varētu garantēt izīrēšanas faktu privātajam attīstītājam – tātad situācijā, kur nebūtu piemēroti īrnieki, pašvaldība tik un tā būtu spiesta maksāt īres maksu, kas var radīt neparedzamas izmaksas. Savukārt kapitālsabiedrību izmantošana var tikt asociēta ar paaugstinātiem korupcijas riskiem.

jokļu būvniecībā, nodrošinot pārējo publisko infrastruktūru bez dzīvokļu būvniecības subsidēšanas.

Jāuzsver, ka kopš Latvijas valsts neatkarības atjaunošanas publiskā sektora iesaiste jaunu īres mājokļu būvniecībā ir bijusi izteikti ierobežota, tikai neliela daļa pašvaldību ir spējušas pēdējos desmit gados uzbūvēt jaunas dzīvojamās ēkas, kas tikušas nodotas īrē. Turklāt jāuzver, ka īrnieki parasti ir bijuši personas, kurām pienākas pašvaldības sociālā palīdzība, citām personu grupām pat nepiedāvājot šādu iespēju.

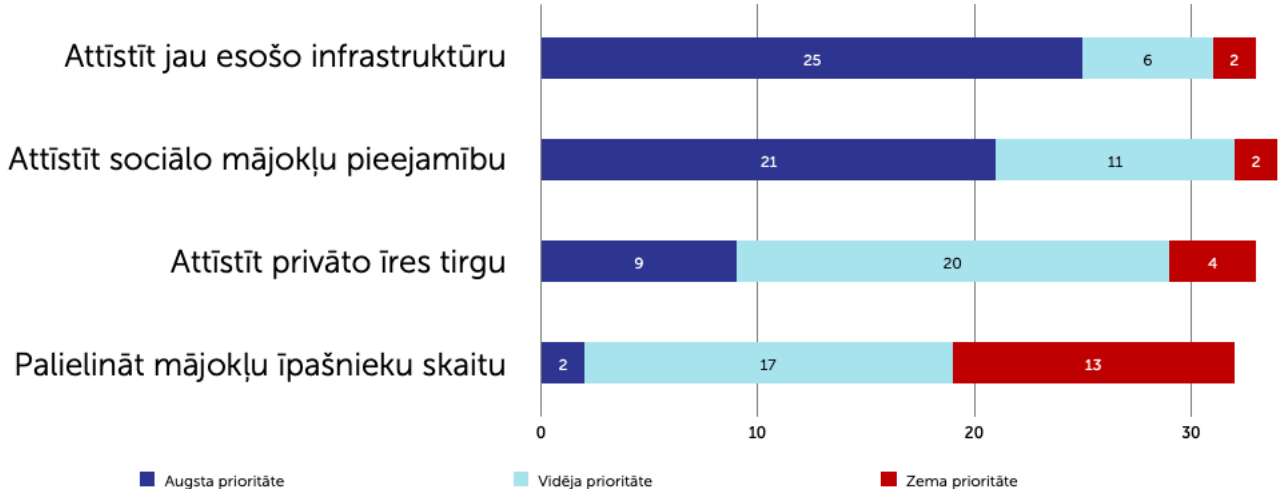
2. Nepietiekams un dzīvošanai neatbilstošs dzīvojamais fonds

Visas intervētās pašvaldības norādīja uz nepietiekamo dzīvojamo fondu. Smiltenē ir akūta vajadzība pēc pieejamiem mājokļiem, jo pašvaldības dzīvojamais fonds ir ierobežots un kopumā neapdzīvotu māju pilsētā neesot, lai arī ir dzīvokļi, kas ir rezervēti dažādu īstermiņa mājokļa vajadzībām.

Savukārt Liepājā kvantificētā perspektīvā dzīvojamā fonda izmērs nosedz vajadzības, bet iedzīvotāju pieprasījums ir pēc modernākiem dzīvokļiem un augstākiem kvalitātes standartiem. Dzīvojamais fonds kopumā ir vecs, pārsvarā privātā sektora īpašumā. Kā norādīja pašvaldības pārstāvis, mājokļu atjaunošanas darbus veic tikai aktīvākie un apzinīgākie uzņēmēji, bet ir piesaistīts arī ALTUM mājokļu atjaunošanas finansējums.

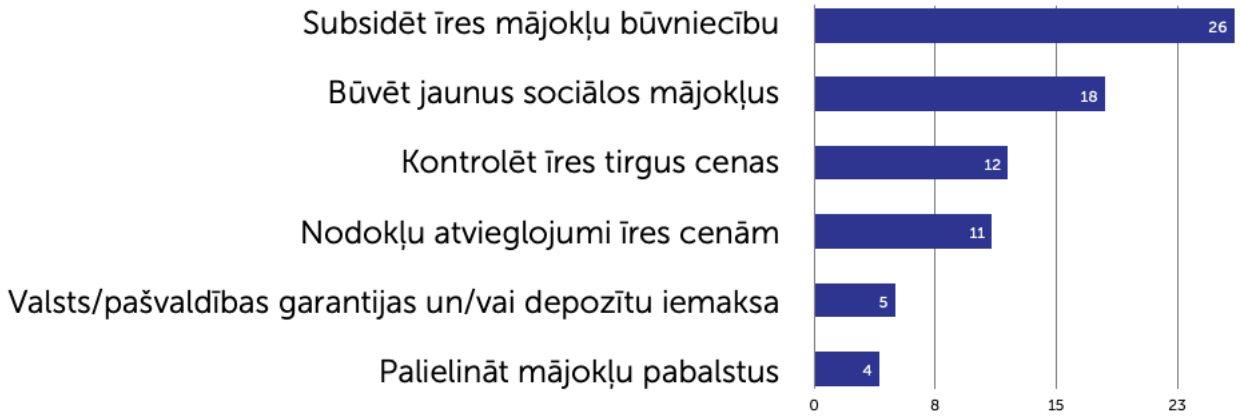
Nepieciešamību koncentrēt jaunās mājokļu politikas uzdevumus uz dzīvojamā fonda atjaunošanu un paplašināšanu apstiprina arī 2020. gada rudenī veiktā "Providus" ekspertu aptauja, kur atbildot uz jautājumu par to, kam ir jābūt mājokļu politikas stratēģiskajiem mērķiem, respondenti norādīja uz esošās infrastruktūras attīstību un sociālo mājokļu būvniecību:

Kādiem būtu jābūt Latvijas mājokļu politikas stratēģiskajiem uzdevumiem? Tabula Nr. 11 (skaitļi apzīmē respondentu skaitu, kas izvēlējās attiecīgo atbildi)



Attiecībā uz jautājumu par vēlamajiem rīcībpolitikas instrumentiem, kurus nepieciešams ieviest vai attīstīt, lai veicinātu jaunu īres mājokļu būvniecību, respondenti primāri uzsvēra būvniecības subsidēšanu un jaunu sociālo mājokļu būvniecību. Šīs atbildes zināmā mērā konfliktē ar iepriekš pausto, ka svarīgākie uzdevumi ir jau esošās infrastruktūras attīstība un lielāks jaunu mājokļu skaits nav obligāti prioritārs. Tomēr jāuzsver, ka jauni īres mājokļi ir tikai viens no pieejamu mājokļu stratēģiskajiem virzieniem un runājot tieši par īres mājokļu segmenta attīstību, lielāks dzīvojamais fonds ir būtisks priekšnoteikums.

Kurus no šiem rīcībpolitikas instrumentiem ir nepieciešams ieviest vai attīstīt, lai veicinātu īres mājokļu pieejamību? Tabula Nr. 12 (skaitļi apzīmē respondentu skaitu, kas izvēlējās attiecīgo atbildi)



3. Pašvaldībām mājokļu jautājums ir būtisks, jo tām prioritāte ir cilvēku piesaiste attiecīgajai teritorijai

Pieejami mājokļi ir viena no galvenajām stratēģiskajām problēmām gandrīz ikvienai pašvaldībai neatkarīgi no tās lieluma, jo kvalitatīvs un pieejams mājoklis ir priekšnoteikums kvalificētu cilvēku resursu piesaistei, kas ir nepieciešami pašvaldības ekonomiskajai attīstībai. Uz šo problēmu īpaši norādīja Liepājas pašvaldība, kam aktuāli ir, piemēram, trīsistabu dzīvokļi ģimenēm, ko esošais dzīvojamais fonds nespēj nodrošināt pietiekamā apmērā. Turklāt ģimenes, kas atgriežas no ārzemēm, arī izvirza zināmas prasības uz dzīvokļu kvalitāti.

Ja Smiltenē jau šobrīd nav neapdzīvotu mājokļu, tad papildus cilvēku piesaiste loģiski radītu mājokļu piedāvājumu problēmu. Tomēr arī tukši mājokļi nenozīmē brīvu dzīvojamā fonda kapacitāti.

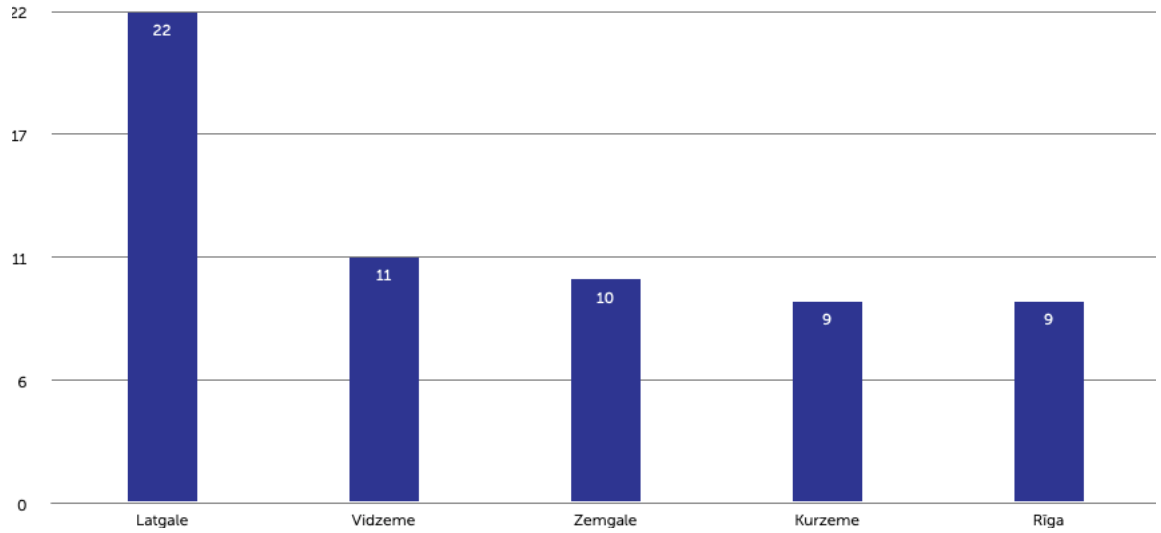
Diemžēl dati par tukšo mājokļu skaitu Latvijā nav pieejami, bet CSP dati no 2011. gada par Rīgu norāda, ka gandrīz 55 000 jeb 17 % no visiem mājokļiem Rīgā ir tukši. Skaitliski visvairāk to ir centrā – 5535 mājokļi. Procentuāli visvairāk to ir Dārziņos (68 %) un Kleistos (60 %)[40].

Neaizpildīts dzīvojamais fonds var norādīt uz sliktu mājokļu kvalitāti, kas arī nerisina pašvaldību norādīto problēmu – vēlmi piesaistīt darba spēku.

Tajā pašā laikā jāuzsver, ka "Providus" veiktā ekspertu aptauja apliecina, ka relatīvā izteiksmē tukšo mājokļu problēma ir visvairāk izplatīta Latgalē, kam seko Vidzeme un Zemgale. Tāpēc ir nepieciešami nacionāla līmeņa risinājumi, kas atbilst dažādo reģionu specifikai.

40 https://www.rdpad.lv/wpcontent/uploads/2017/10/majoklu/Paskaidrojuma%20raksts.pdf

Kuros Latvijas reģionos eksperti kā būtisku problēmu saskata tukšus mājokļus? Tabula Nr. 13 (skaitļi apzīmē respondentu skaitu, kas izvēlējās attiecīgo atbildi)



Intervijas ar pašvaldību pārstāvjiem papildina OECD identificētos izaicinājumus mājokļu politikā, norādot uz būtiskiem strukturāliem ierobežojumiem saistībā ar dzīvojamā fonda attīstību. Lai arī pašvaldībām jauni mājokļi ir nepieciešami, lai piesaistītu jaunus iedzīvotājus un īstenotu ekonomisku attīstību, tomēr šobrīd pieejamie juridiskie un finanšu instrumenti nav atbilstoši pašvaldību kapacitātei un mājokļu tirgus dinamikai. Šis ir viens no galvenajiem iemesliem, kāpēc ir nepieciešams veidot jaunu institucionālu ietvaru pieejamu īres mājokļu politikā. Nākamajā sadaļā tiek analizēti izaicinājumi par kuriem ziņo nevalstisko organizāciju pārstāvji, kas ir tieši vai netieši iesaistīti ar mājokli saistītu pakalpojumu sniegšanā.

Latvijas nevalstisko organizāciju izaicinājumi mājokļu politikā

Apzinoties situāciju, ka grūtībās nonākušas personas (piemēram, no ieslodzījumu vietām atbrīvotās personas vai vardarbības upuri), kā arī cilvēki ar invaliditāti, nereti palīdzību saņem no nevalstiskām organizācijām, pētījumā tika uzrunātas vairākas nevalstiskās organizācijas, kuru darbība ir tieši saistīta ar mājokļu pakalpojuma nodrošināšanu, piemēram, piedāvājot pagaidu mājokli vai sniedzot aprūpi dzīvesvietā. Lai labāk izprastu nevalstisko organizāciju lomu un izaicinājumus, piedāvājot mājokļa pakalpojumus noteiktām personu grupām, "Providus" eksperti intervēja sešus nevalstisko organizāciju pārstāvjus no Latvijas Samariešu apvienības, biedrības "Rīgas pilsētas "Rūpju bērns""; Sv. Lūkas atbalsta biedrības; "Centra Marta"; biedrības "Free Riga", kā arī pārstāvjus no Rīgas apkaimju biedrībām.

Pētījumā tika identificēti šādi izaicinājumi:

1. finanšu un ekspertīzes trūkums;
2. bezpajumtniecības un īstermiņa dzīvokļa politikas trūkumus;
3. nepietiekams atbalsts NVO dzīvokļu apsaimniekošanas jomā.

1. Finanšu un ekspertīzes trūkums

Biedrībām un nodibinājumiem, kas nodarbojas ar dažādu sociālo pakalpojumu sniegšanu konkrētām sociālām grupām (senioriem, personām ar invaliditāti, vardarbības upuriem, bijušajiem ieslodzītajiem un citām), kvalitatīva un atbilstoša mājokļa nodrošināšana saviem klientiem ir viens no centrālajiem izaicinājumiem. Intervētās NVO norādīja, ka mājokļu pakalpojumus (pārsvarā īslaicīgai izmitināšanai), tās īsteno sadarbībā ar pašvaldībām, kur pakalpojumu īstenošanai pašvaldība, noslēdzot līgumu ar nevalstisko organizāciju par konkrētu sociālo pakalpojumu veikšanu, nodrošina arī nepieciešamo dzīvojamo platību (pārsvarā īslaicīgai izmitināšanai). Ir NVO, piemēram, biedrība "Rūpju bērns", kas īsteno sociālo pakalpojumu ar izmitināšanas funkcijām, katru gadu (vai katru otro gadu) ir spiesta piedalīties publiskā iepirkuma procedūrā par šāda pakalpojuma īstenošanas iespējām. Tikai divām organizācijām, Latvijas Samariešu apvienībai un "Centram Marta", īpašumā ir dzīvojamās platības, kas tiek izmantotas pakalpojumu sniegšanai.

Nevalstiskām organizācijām līdzīgi kā mazajām pašvaldībām, lielākai daļai biedrību trūkst gan nepieciešamā ekspertīze, gan institucionālais segums un pieejami finanšu līdzekļi lielu infrastruktūras projektu īstenošanai.

Kā to norādīja intervētie NVO pārstāvji, nevalstiskās organizācijas Latvijā darbojas ar projektu atbalstu, tātad to pienākums ir īstenot projekta aktivitātes, sedzot no projekta līdzekļiem visus izdevumus. NVO nav iespējas veidot uzkrājumus, jo nereti no saimnieciskās darbības gūtie ienākumi ir jānovirza tām pamataktivitātēm, kurām nav gūts projekta finansējums vai nav iespējams iegūt ziedojumus. Kā īpaši uzsvēra Sv. Lūkas atbalsta biedrība, kuras mērķauditorija ir no ieslodzījumu vietām atbrīvotas personas, organizācijai ir ļoti grūti piesaistīt sabiedrības ziedojumus, jo sabiedrība nevēlas atbalstīt bijušos ieslodzītos. Brīvo līdzekļu trūkums liedz iespēju organizācijai veikt uzkrājumus, kas nākotnē ļautu iegūt īpašumā dzīvojamās platības un nodot tās īrei saviem klientiem. Kā uzsver Latvijas Samariešu apvienības pārstāvis, papildus izaicinājums ir arī piekļuve komercbanku kredītiem, kas ļautu īstenot šādus lielus infrastruktūras projektus, jo citu brīvo līdzekļu nevalstiskajām organizācijām nav.

Lielākā daļa NVO uzsvēra, ka komercbanku vēlme kreditēt nevalstiskās organizācijās ir ļoti ierobežota un šī problēma noteikti tiek paspilgtināta biedrībām, kas veic savu darbību ārpus Rīgas vai organizācijas ir nelielas. Kā norādīja Latvijas Samariešu apvienības pārstāvis, lai organizāciju varētu uzbūvēt multifunkcionālu sociālo pakalpojumu centru, bija nepieciešams reģistrēties kā komersantam un iegūt nodrošinājumu bankas izsniegtam aizdevumam. Jāatzīmē, ka Latvijas Samariešu apvienība ir viena no lielākajām nevalstiskajām organizācijām valstī un tā spēja izpildīt komercbankas prasības, taču citām NVO tas būtu gandrīz neiespējami.

Arī cilvēkresursi un darbinieku ekspertīze īstenot lielus infrastruktūras objektus ir būtisks arguments, kāpēc nevalstiskās organizācijas Latvijā nav spējušas iegūt īpašumā ēkas vai tās apsaimniekot. Intervētie eksperti norādīja, ka jaunu ēku būvniecības vai ēku apsaimniekošanā prasa papildus specifiskās zināšanas, kuras organizācijām nav, jo tās primārie mērķi, tātad arī darbinieki un piesaistītie eksperti, ir tieši saistīti ar organizācijas pamatfunkciju īstenošanu, kur mājokļu apsaimniekošana un nekustamā īpašuma attīstīšana neietilpst pamatuzdevumos.

2. Bezpajumtniecības un īstermiņa dzīvokļa politikas trūkums

Šobrīd valstī nav bezpajumtniecības un īstermiņa dzīvokļa politika, lai gan Eiropas Komisija jau vairākus gadus norāda uz nepieciešamību tādu izveidot. Arī vairākas nevalstiskās organizācijas, piemēram Sv. Lūka biedrība un "Centrs Marta" norāda, ka īstermiņa izmitināšanas risinājumi ir akūta nepieciešamība noteiktām sociālajām grupām, piemēram, vardarbības riska upuriem, kā arī bijušajiem ieslodzītajiem.

Kā to norādīja Sv. Lūka biedrība pārstāvis, nepieejams vai sliktas kvalitātes mājoklis ir viens no galvenajiem recidīvisma iemesliem starp bijušajiem ieslodzītajiem. Kā piemērs tika minēts patversmes nakts centrs, kur dienas laikā tā klienti nedrīkst uzturēties. Katru gadu īstermiņa mājoklis ir nepieciešams aptuveni 500 cilvēkiem, kas tiek atbrīvoti no ieslodzījumu vietām. Eksperts papildus norādīja, ka šādas personas nereti ir bez pastāvīga mājokļa vai pašvaldības piedāvātais mājoklis ir sliktas kvalitātes, tāpat šo cilvēku prasmes un spējas apsaimniekot mājokli nereti ir ļoti ierobežotas, tiem trūkst darba iespēju, tātad nav līdzekļu kā apmaksāt ar mājokli saistītos izdevumus, kā arī tie neprot uzturēt mājokli kārtībā un par to rūpēties. Sv. Lūka biedrības pārstāvis norādīja, ka sadarbība starp atbalsta dienestiem ieslodzījumu vietā un ārpus tā nav pietiekami efektīva dažādu juridisku iemeslu dēļ (konfidencialitātes prasības). Arī pašvaldības, kuras norāda, ka tām ir nepieciešamais dzīvokļa pakalpojums, visticamāk, tik un tā nespēj pilnvērtīgi nodrošināt visas ar mājokli saistītās nepieciešamības bijušajiem ieslodzītājiem, kam tādējādi rodas ne tikai recidīvisma, bet arī bezpajumtniecības risks. Sv. Lūka biedrība būtu gatava uzņemties ar mājokli saistītu pakalpojumu nodrošināšanu (neatkarīgi no tā vai dzīvoklis tiktu īrēts vai tas biedrībai piederētu), lai gan administratīvi ērtāk būtu citas institūcijas iesaiste šajā aspektā. Publiski regulēts un nodrošināts īslaicīgs dzīvokļu pakalpojums arī atslogotu sociālā dienesta uzdevumus, ļaujot individualizēt pieeju katras personas profilam un vajadzībām.

Savukārt "Centrs Marta" norādīja, ka valsts nerisina vardarbībā cietušo upuru mājokļu vajadzības. Lai arī pastāv sadarbības līgumi ar organizāciju par sociālā pakalpojuma sniegšanu krīzē nonākušajiem, kur vardarbības upuriem tiek piedāvāta arī īslaicīgs mājoklis, šī iespēja rada citas problēmas – krīzes centru adreses ir publiski pieejamas un tā kā šos upurus mēdz izsekot, tad vardarbības upuru drošība netiek pilnvērtīgi garantēta. "Centrs Marta" ir radis risinājumu, savā īpašumā iegūstot dzīvokli, kura adrese nav publiski pieejama ikvienam. Taču viens dzīvoklis nav risinājums visiem vardarbības upuriem un nepieciešams, lai tā atrašanās

vieta tiktu regulāri mainīta – taču līdz šim šāda pieeja nav tikusi īstenota dažādu iemeslu dēļ (Valsts kontrolei norādot, ka nav iespējams šādi izsekot līdzi izlietotajiem līdzekļiem). Lai krīzē nonākušajiem varētu sniegt drošu patvērumu, ir nepieciešams šo personu mājokļu jautājumus risināt nacionālā līmenī, nevis atstāt to uz katras pašvaldības pleciem, tādējādi turpinot esošo praksi, kura vardarbībā cietušie nav pietiekami labi pasargāti no atkārtotiem uzbrukumiem.

Arī biedrība "Rūpju bērns", kas strādā ar personām, kam ir garīga rakstura traucējumiem, norāda, ka biedrībai ir lieli izaicinājumi ar mājokļa nodrošināšanu saviem klientiem. Lielākā daļa tās klientu dzīvo sociālās aprūpes namos, tomēr ir arī grupu dzīvokļi, kurus uz līguma pamata, piešķir katra pašvaldība. Papildus tam, kā norādīja biedrības pārstāvis, biedrība kopš 2018. gada piedāvā individualizētus rehabilitācijas pakalpojumus, īrējot dzīvokļus Rīgā. Biedrība ir apsvērusi ēkas iegādi, kas nodrošinātu mājokli dažādām sociālajām grupām, atbilstoši to vajadzībām, tomēr viens no potenciāli izaicinājumiem ir tiesiskais regulējums attiecībā uz sociālā pakalpojuma iepirkšanu. Normatīvie akti paredz, ka pašvaldība regulāri rīko publisko iepirkumu par sociālo pakalpojumu iepirkšanu un vienmēr pastāv risks, ka biedrība var neiegūt šādas tiesības un pašvaldība tādējādi nesegs izdevumus, kas saistās ar šādu personu izmitināšanu. Tā rezultātā var rasties situācija, kurā biedrībai ir ilgtermiņa saistības attiecībā uz mājokli (piemēram, kredītmaksājumi), bet pašvaldība nesedz izdevumus par cilvēku ar invaliditāti izmitināšanu un nav citu finansējumu avotu, kas šos izdevumus segtu.

Kā norādīja katrs intervētais eksperts, mājoklis nozīmē ne tikai drošību un emocionālo stabilitāti, bet arī iespēju atkal iekļauties sabiedrības dzīvē. Mūsdienīgai mājokļu politikai ir jāparedz ne tikai ilgtermiņa mājokļa iespējas, bet arī īslaicīgi risinājumi tām iedzīvotāju grupām, kam nepieciešama akūta palīdzība vai pagaidu stabilitāte, ļaujot efektīvāk plānot nodarbinātības, izglītības un citus (re)-integrācijas izaicinājumus.

3. NVO loma mājokļu apsaimniekošanā

Kā norāda nevalstisko organizāciju pārstāvji, kas sniedz dažādus sociālos pakalpojumus, mājokļu apsaimniekošana ir papildu atbildība un uzdevums, kas ne vienmēr atbilst organizācijas kompetencei un kapacitātei. Tajā pašā laikā ir iespējams identificēt NVO, kas labprāt uzņemas mājokļu apsaimniekošanas pakalpojumu (piemēram, "Free Riga" vai mājokļu apsaimniekošanas biedrības; iespējams arī apkaimju biedrības). Tomēr kvalitatīvai šāda pakalpojuma sniegšanai ir nepieciešams atbalsts. Viens no galvenajiem izaicinājumiem saistībā ar mājokļu biedrībām, kas apsaimnieko ēkas ir iedzīvotāju zemā uzticība šīm biedrībām. Pašvaldības varētu sniegt juridiskas konsultācijas mājokļu biedrības pārstāvjiem, lai nodrošinātu šo biedrību kompetenci. Papildus pašvaldības varētu organizēt izglītojošus un informatīvus seminārus, kas sekmētu iedzīvotāju izpratni par šādu biedrību atbildībām, uzdevumiem un iespējām.

Labi apsaimniekotas mājas ir priekšnoteikums cilvēku piesaistei attiecīgajā pašvaldībā, kas sasaucas arī ar pašvaldību interesēm.

Nākamajā sadaļā autori piedāvā trīs dažādus institucionālos risinājumus, kas ir balstīti ārvalstu pieredzē. Slovēnijā svarīgu lomu spēlē pašvaldībai piederoša mājokļu aģentūra, kas īsteno valsts un pašvaldības noteikto mājokļu politiku. Austrijā vēsturiski ir izveidojies ierobežotas peļņas mājokļu asociāciju sektors, kas nodrošina zemas cenas īres mājokļus. Latvijā līdzīgas funkcijas varētu pildīt sociālie uzņēmumi. Igaunija, koncentrējoties uz pieejamu mājokļu nodrošināšanu noteiktām sociālajām grupām, ir izmantojusi Latvijā zināmāku sadarbību starp privāto un publisko sektoru.

Pieejamu mājokļu nodrošināšana – citu valstu risinājumi

Lai labāk izprastu dažādus iespējamos pieejamu īres mājokļu politikas īstenošanas modeļus, pētnieki padziļināti aplūkoja Slovēnijas, Austrijas un Igaunijas pieredzes, kur katrai no valstīm ir savs risinājums un katram risinājumam ir gan pozitīvās puses, gan izaicinājumi.

Tika konstatēti šādi trīs risinājumi pieejamu īres mājokļu nodrošināšanā:

1. **pašvaldība (un/vai valsts) īsteno mājokļu politiku** – sākot no vajadzību apzināšanas, finansējuma piesaistes, būvniecības procesa nodrošināšanas, mājokļu apsaimniekošanas un īres rindu administrēšanas (piemēram, Slovēnijā);

2. **ir attīstīts un tiek atbalstīts privātais bezpeļņas (vai ierobežotas peļņas) sektors, kas īsteno pieejamu īres mājokļu politiku** - sākot no vajadzību apzināšanas, finansējuma piesaistes, būvniecības procesa nodrošināšanas, mājokļu apsaimniekošanas un īres rindu administrēšanas (piemēram, Austrijā);

3. **publiskās un privātās partnerības rezultātā tiek īstenota mājokļu politika,** sadalot pienākumus un atbildības starp publisko personu un privāto personu (parastu komersantu) (piemēram, Igaunijā).

Iespējams, ka pastāv vēl arī citi risinājumi, pielāgojot šīs trīs pieejas konkrētai faktiskai situācijai, bet, apskatot šo ārvalstu pieredzi, var secināt, ka:

- neatkarīgi no izvēlētā risinājumā, arī Slovēnijā, Austrijā un Igaunijā pastāv privātais īres dzīvokļu fonds, kur tirgus nosaka īres cenu. Tāpat noteiktu daļu no dzīvojamā īres fonda piedāvā arī pašvaldības (it īpaši īstenojot sociālos pakalpojumus). Visās trīs valstīs ir nevalstiskās organizācijas, kas piedāvā gan īstermiņa mājokļu risinājumus, gan nodrošina pastāvīgas dzīves vietas noteiktām personu grupām (piemēram, cilvēkiem ar invaliditāti, vai krīzes situācijā nonākušiem);

- valsts atbalsts pārsvarā tiek dots tām organizācijām vai institūcijām, kuras: 1) var īstenot īres mājokļu politiku ilgtermiņā (nav ad hoc aktori, kuriem primārā interese ir peļņa nevis ilgtermiņa saistības[41]); 2) sniedz "pilna servisa pakalpojumu", piemēram, īres rindu administrēšana, īres namu apsaimniekošana utt.; 3) šādiem uzņēmumiem ir ierobežotas peļņas[42] vai bezpeļņas organizāciju statuss[43].

Tālāk sadaļās ir apskatīta ikvienas iepriekšminētās valsts pieredze un piemērotie risinājumi mājokļu politikas īstenošanā.

41 Piemēram, Slovēnijā, mājokļu politiku īsteno pašvaldībās veidoti dzīvojamo īres namu fondi, kas gan organizē būvniecības pakalpojuma iepirkumu, gan apsaimnieko ēkas un administrē īres rindas.

42 Piemēram, Igaunijā, daļa no jaunuzbūvētajiem mājokļiem, kas tika uzbūvēti publiskā-privātā partnerībā, nonāca pašvaldības īpašumā, bet atlikušais fonds tika īrēts no privātā sektora attīstītājiem uz noteiktu termiņu (šis noteikums bija kā daļa no publiskās privātās partnerības darījuma).

43 Piemēram, Austrijā kopš 1979. gada spēkā ir likums par mājokļu asociācijām, kurām ir bezpeļņas organizācijas raksturs un to tiešais mērķis ir nodrošināt pieejamus mājokļus un faktiski īstenot mājokļu politiku Austrijā.

Slovēnija. Modelis "Pašvaldība (un/vai valsts) īsteno mājokļu politiku"

Pieejamu īres mājokļu politika ir kļuvusi par nozīmīgu mājokļu politikas sastāvdaļu un vairākās valstīs[44] tieši publiskais un/vai pilsoniskais sektors ir vadošais spēlētājs īres namu būvniecības procesā.

Valsts aģentūras vai pašvaldību iestādes vai pašvaldību kapitālsabiedrības veic šo funkciju, īstenojot pārvaldes uzdevumu – nodrošināt ar īres mājokli visus tos, kuri nevar īrēt vai pirkt mājokli par tirgus cenām. Šīs publiskās personas (publiskie komersanti) var būt gan vajadzību apzinātāji (administrējot īrnieku rindas, slēdzot īres līgumus), gan galvenie attīstītāji (publiskā iepirkuma rezultātā iepērkot gan būvprojektu, gan būvdarbus) un ir ēku īpašnieki un pārvaldītāji. Viena šāda valsts ir Slovēnija, kuras pieredze ir nozīmīga Latvijai, jo esam salīdzināmas valstis, gan vēsturiski, gan teritorijas izmēra ziņā.

1991. gadā Slovēnijā tika izveidots Slovēnijas Republikas Mājokļa fonds, kura uzdevums ir būt par centrālo institūciju mājokļu politikas īstenošanā[45]. Fonds ir publiska persona, publisks fonds, kuras īpašnieks ir valsts[46], un 2015. gadā fonds tika noteikts, kā galvenā valsts institūcija nacionālās mājokļu politikas īstenošanā. **Fonda funkcijas ir:**

- Izsniegt ilgtermiņa aizdevumus ar izdevīgām procentu likmēm fiziskām un juridiskām personām bezpeļņas īres mājokļu iegādei.
- Izsniegt ilgtermiņa aizdevumus ar izdevīgām procentu likmēm fiziskām un juridiskām personām savu mājokļu un dzīvojamo ēku iegādei.
- Investēt mājokļu būvniecībā.
- Sniegt sociālo palīdzību kredītu atmaksā.
- Sadarbojoties ar privātiem un publiskiem investoriem nodrošināt mājokļu pieejamību, iegādājoties īres dzīvokļos un tos izīrējot.

Saskaņā ar publiski pieejamo informāciju ir pamats uzskatīt, ka Slovēnijas Republikas Mājokļa fonds darbojas:

- gan kā finanšu līdzekļu turētājs un apsaimniekotājs (tai skaitā, piešķirot ilgtermiņa aizdevumus gan mājokļu iegādei, gan pārbūvei, gan rekonstrukcijai, gan zemes iegādei ar mērķi īstenot valsts vajadzības mājokļu politikas īstenošanā),
- gan rīkojas kā pasūtītājs, būvējot un pārbūvējot ēkas mājokļu politikas īstenošanas vajadzībām[47].

Fonda darbība ir ierobežota attiecībā uz peļņas gūšanas aktivitātēm, jo fonda mērķis ir īstenot valsts mājokļu politiku. Laika posmā no 2017. līdz 2020. gadam viens no Fonda mērķiem bija veicināt bezpeļņas īres namu būvniecību, piešķirot līdzfinansējumu projektiem, kur saņēmēji bija pašvaldības, citi publiskie nekustamā īpašuma fondi un bezpeļņas organizācijas mājokļu jomā[48]. Fonds īstenojis vairākus projektus arī sadarbībā ar publisko un privāto sektoru, tā pārvaldībā ir 3432 īres dzīvokļi, kas tiek izīrēti par iedzīvotājiem pieejamām cenām.

---

44 https://www.oecd.org/els/family/PH5-1-Measures-financing-affordable-housing-development.pdf

45 "BUSINESS POLICY 2017–2020" pieejams šeit: https://ssrs.si/eng/, 6. lpp.

46 https://ssrs.si/eng/

47 https://ssrs.si/eng/, 7. lpp.

48 https://ssrs.si/eng/, 15. lpp.

Kopā uzbūvēto mājokļu skaits ir 6200. 2015. gadā Slovēnijas parlaments pieņēma Nacionālo mājokļa politiku, nostiprinot Fonda vietu un lomu mājokļu politikas īstenošanā[49].

Nacionālā mājokļu programma ir dokuments, kura mērķis ir veicināt drošu, kvalitatīvu un pieejamu mājokli ikvienam iedzīvotājam. Interesanti, ka pašā dokumentā ir atzīts, ka mājokļu politikai ir plašāka ietekme uz valsts politiku kopumā, tāpēc to jāskatās kopsakarā arī ar teritorijas plānošanas jautājumiem, ekonomisko attīstību un dažādu pakalpojumu pieejamību, kā arī iedzīvotāju mobilitātes iespējām, pārceļoties uz dzīvi un darbu jebkurā no Slovēnijas reģioniem, pašvaldībām[50].

Līdzīgi kā Latvijā, arī Slovēnijā ir liela vajadzība pēc pieejamiem mājokļiem (tai skaitā, īres mājokļiem) ārpus lielajām pilsētām, ir liels pieprasījums pēc tādiem (īres) mājokļiem, kas būtu pieejami dažādām mazaizsargātām personu grupām, mājokļu fonds ir novecojis, ir nepieciešama to pārbūve un energoefektivitātes uzlabošana, nekustamo īpašumu attīstītājiem ir zema interese būvēt īres mājokļus ar fiksētām īres maksām, cilvēku iespējas pārcelties uz citu dzīves vietu un strādāt citur ir ierobežotas, jo nav pieejams mājoklis vispār vai piedāvātā tirgus cena ir pārāk augsta.

Slovēnijas Nacionālā mājokļu programma balstās uz četriem uzdevumiem[51]:

1) Sabalansēt atbalstu

Politikas dokumentā uzsvērts, ka ir jāpiedāvā risinājumi, kas veicinātu, ka esošie iedzīvotāji paliek noteiktās teritorijās, nedodas prom un var tur dzīvot, jo mājoklis ir pieejams un kvalitatīvs. Tāpat ir jāpiedāvā risinājumi, kā attīstīt teritorijas, kas ir mazapdzīvotas vai mazattīstītas, būvējot un pārbūvējot īres namus vai citus pieejamus mājokļus. Bez šī ir uzsvērts, ka ir jāveido atbalsta instrumenti, kā veicināt bezpeļņas (vai ierobežotas (kontrolētas) īres maksas) namu būvniecība.

2) Veicināt dažādu iedzīvotāju pieeju mājokļiem

Dokumentā ir pieminētas gan jaunās ģimenes un jaunie speciālisti, kuriem nav pieejami finanšu instrumenti mājokļu iegādei un īres cenas tirgū ir augstas un arī seniori, jo saskaņā ar statistikas datiem 2060. gadā Slovēnijā 30 % no visiem iedzīvotājiem būs seniori. Politikas dokumentā uzsvērts, ka ir jābūt ilgtermiņa un pastāvīgiem risinājumiem, piedāvājot mājokli nelaimē nonākušām personām – dabas katastrofu vai citos gadījumos, kā piemēram, nonākot sliktā finansiālā situācijā un tādējādi zaudējot mājokli. Līdz šim, valsts nodrošināja šīm personām īstermiņa mājokli, bet tādējādi netika risinātas šādu personu ilgtermiņa problēmas – problēmas ar ilgtermiņā pieejamu mājokli.

3) Nodrošināt kvalitatīvu un funkcionējošu mājokli

Tiek minēts, ka Slovēnijā apmēram 70 % no visa dzīvojamā fonda ir vecāks par 30 gadiem, tādējādi mājas vajag renovēt, pārbūvēt un uzlabot to energoefektivitāti. Valsts atbalstīs projektus, kuru mērķis ir renovēt dzīvojamo fondu.

4) Palielināt cilvēku mobilitāti

Politikas dokumentā minēts, ka mājokļu pieejamība dažādos reģionos un pašvaldībās, veicinās cilvēku vēlmi pārcelties – dzīvot un strādāt citur.

49 https://www.ohchr.org/Documents/Issues/Housing/HousingStrategies/States/Slovenia_Annex1.pdf

50 https://www.ohchr.org/Documents/Issues/Housing/HousingStrategies/States/Slovenia_Annex1.pdf

51 https://www.ohchr.org/Documents/Issues/Housing/HousingStrategies/States/Slovenia_Annex1.pdf

Nacionālā mājokļu programmā tiek aprakstīti dažādie atbalsta instrumenti, kas iedarbosies uz identificētiem uzdevumiem un sekmēs to izpildi.

Interesanti, ka politikas dokumentā ir īpaša sadaļa teritorijas plānošanas jautājumiem, proti, paredzot, ka ir nepieciešami uzlabojumi tiesiskajā regulējumā attiecībā uz teritorijas plānošanu un attīstību, paredzot zemes iegādi vai atsavināšanu valsts mājokļu politikas vajadzībām. Slovēņi norāda, ka pieejamu īres namu būvniecības izmaksas ļoti ietekmē zemes cena, tāpēc ir jānodrošina, ka valstij un pašvaldībām ir pieejami nekustamie īpašumi šādu ēku būvniecībai.

Jāpiemin, ka visā dokumentā liels uzsvars tiek likts uz valsts un/vai bezpeļņas sektoru kā galvenajiem mājokļu politikas īstenotājiem. Tiek norādīts, ka būtiska loma veiksmīgas mājokļu politikas īstenošanā ir gan vietējai sabiedrībai, gan vietējiem mājokļu fondiem un bezpeļņas mājokļu organizācijām, kā arī nevalstiskām organizācijām, kas strādā ar mazaizsargātām personu grupām, tai skaitā piedāvājot dažādus mājokļu pakalpojumus. Ir norādes, ka tiks veicināta arī privātā un publiskā partnerība, it īpaši risinot mājokļu pieejamības problēmas lielpilsētās, piemēram, izīrējot mājokli no tirgus dalībnieka, ja cits mājoklis nav pieejams vai palielinot pieejamu īres mājokļu piedāvājumu.

Ļubļanas pieredze/pašvaldības mājokļu fonds[52]

Pētījumā 2021. gada 28. maijā "Providus" ekspertiem bija "ZOOM" tikšanās ar Ļubļanas Publiskā mājokļu fonda pārstāvi Živa Matjašičs, kas izklāstīja Ļubļanas pieredzi un praksi.

Sociālos un pieejamus mājokļus Slovēnijā nodrošina pašvaldības kopā ar 60 bezpeļņas organizācijām. Pašvaldības bieži vien izveido savus mājokļa fondus rīcībpolitikas īstenošanai. Piemēram, Ļubļanas pašvaldība izveidoja Ļubļanas Publisko mājokļa fondu[53], kura pienākumos ir:

- sagatavot un īstenot pašvaldības mājokļu politiku;
- investēt un līdzfinansēt nekustamā īpašuma objektus (gan mājokļus, gan pieguļošās teritorijas);
- iegādāties un vai citādi iegūt dzīvojamās mājas, lai nodrošinātu bezpeļņas īres iespējas;
- vadīt un pārvaldīt mājokļu fondu vai līdzīgus pašvaldību fondus.[54]

Kā norādīts Ļubļanas Publiskā mājokļa fonda mājas lapā, fiziskas personas un ģimenes, kuras nonākušas problēmās, var vērsties pēc palīdzības fondā, iegūstot īres iespēju pašvaldībai piederošos mājokļos. Šis attiecas gan uz Slovēnijas pilsoņiem, gan ārvalstniekiem, ja ārvalstnieks var pierādīt, ka arī viņa mītnes valstī Slovēnijas pilsonim būs šādas pašas iespējas pieteikties uz mājokļu palīdzību[55].

Ļubļanas Publiskais mājokļa fonds finansējumu iegūst regulāri no pašvaldības ikgadējā budžeta maksājuma un sadarbojas gan ar nacionālo mājokļu fondu, gan citām finanšu institūcijām, lai īstenotu mājokļu pieejamības politiku Ļubļanā[56].

Tiekoties ar Ļubļanas Publiskā mājokļa fonda pārstāvi (Head of Housing Relations Services at Public Housing Found of Ljubljana) Živa Matjašičs tika konstatēts, ka fonds realizē un nodroši-

52 http://www.housingeurope.eu/resource-123/social-housing-in-europe
http://www.housingeurope.eu/member-1134/housing-fund-of-the-republic-of-slovenia

53 https://www.jssmol.si/about-us

54 https://www.jssmol.si/about-us

55 https://www.jssmol.si/about-us

56 https://www.jssmol.si/o-nas/projekti/pager/1662/page/2

na ne tikai sociālo palīdzību mājokļu jomā, bet piedāvā īres iespējas pieejamiem mājokļiem dažādām personu kategorijām, piemēram, denacionalizēto mājokļu iedzīvotājiem, iedzīvotājiem bez mājokļa, iedzīvotājiem, kas uzturas īslaicīgās lietošanas mājoklī, jo nonākuši nelaimē, un citi - kopumā 11 dažādas sociālās grupas. Interesanti, ka šīs personu grupas iegūst iespēju dzīvot pašvaldību īres namos konkursa rezultātā, pašvaldībai izsludinot iespēju pieteikties uz šādiem mājokļiem. Vēl, Ļubļanas Publiskā mājokļa fonda pārstāve sarunā norādīja, ka fonds pats nebūvē mājokļus un to nedara jebkāda cita pašvaldības iestāde vai kapitālsabiedrība - tiek izsludināts publiskais iepirkums gan par projekta izstrādi, gan būvdarbiem.

Ļubļanas Publiskā mājokļa fonda pārstāve informēja, lai nodrošinātu savu finansiālo drošību un spēju attīstīt jaunas idejas, fonds praktizē pieeju, kur citām personu grupām (kas nav sociālo palīdzību saņēmēji vai personu ienākumi nav īpaši zemi) ir pienākums iemaksāt fondā depozītu jeb dalības maksu. Izbeidzoties īres saistībām, iemaksātais depozīts (kopā ar minimāliem procentiem) tiek atgriezts īrniekam.

Pēc Ļubļanas Publiskā mājokļa fonda pārstāves teiktā, persona iegūst īres tiesības uz mājokli bez termiņa ierobežojuma (ar izņēmumu tajos gadījumos, ja mājoklis ir piešķirts uz terminētu laiku, lai risinātu kādu īslaicīgu problēmu). Īres tiesības var tikt mantotas, bet nedrīkst tikt jebkādi citādi atsavinātas un dzīvoklis nenonāk īrnieka īpašumā.

Kopsavilkums:

- **Slovēnijā ir Slovēnijas Republikas Mājokļa fonds – centrālā institūcija mājokļu politikas īstenošanā.**
- **Mājokļu fonds darbojas gan kā finanšu līdzekļu turētājs un apsaimniekotājs, gan rīkojas kā pasūtītājs, būvējot un pārbūvējot ēkas mājokļu politikas īstenošanas vajadzībām.**
- **Viens no nacionālā Mājokļu fonda mērķiem ir veicināt bezpeļņas īres namu būvniecību, piešķirot līdzfinansējumu projektiem, kur saņēmēji ir pašvaldības, citi publiskie nekustamā īpašuma fondi un bezpeļņas organizācijas mājokļu jomā.**
- **Slovēnijā ir apstiprināta un spēkā Nacionālā mājokļu programma, kur viens no uzdevumiem ir veicināt dažādu iedzīvotāju pieeju mājokļiem.**
- **Papildus valsts uzturētam un veidotam Mājokļu fondam ir pašvaldības, kuras pašas ar saviem resursiem īsteno valsts mājokļu politiku.**
- **Pašvaldības īsteno Mājokļu politiku, gan sadarbojoties ar nacionālo Mājokļu fondu, gan piesaistot finansējumu no citiem finanšu avotiem (tai skaitā, saņemot ikgadējas dotācijas no pašvaldības budžeta).**
- **Ļubļanas Publiskais mājokļa fonds ir pašvaldības veidots fonds, kas īsteno mājokļu politiku Ļubļanā, tai skaitā piesaista finanšu līdzekļus māju būvniecībai un renovācijai, veic būvdarbu iepirkumus, administrē īres rindas un veicot citus uzdevumus.**

Austrija. Modelis "Ir attīstīts un tiek atbalstīts privātais bezpeļņas (vai ierobežotas peļņas) sektors, kas īsteno mājokļa politiku".

Pieejamu īres mājokļu politikas jomā nozīmīgu lomu var spēlēt arī bezpeļņas vai ierobežotas peļņas privātā sektora komersanti. Piemēram, Austrijā šādu sektoru regulē īpašs likums, kas nosaka šādu institūciju ierobežojumus un noteikumus peļņas izlietojumam.

Kā to atzīst OECD eksperti, šis risinājums sniedz lielākas iespējas, jo papildu publiskām personām, tieši privātais sektors nosedz lielāko pieprasījumu pēc sociāliem un pieejamiem mājokļiem (piemēram, Austrijā, Somijā, Francijā, Nīderlandē, Lielbritānijā)[57]. Ir valstis (piemēram, Vācija), kur šo funkciju īsteno kooperatīvi, taču spēcīgākie spēlētāji tomēr ir tās privātpersonas (SIA), kur īpašnieks (dominējošais vai vienīgais) ir pašvaldība.

Austriju kā labu piemēru Latvijai mājokļu politikas īstenošanā iesaka OECD eksperti[58], tāpēc pētniekiem bija svarīgi izprast šī modeļa darbību un piemērotību Latvijas situācijai.

Austrijā kopš 1979. gada spēkā ir likums par mājokļu asociācijām[59], kas paredz, ka noteiktām juridiskām personām ir iespēja iegūt mājokļu asociācijas statusu, ja tās atbilst likumā noteiktiem kritērijiem. Saskaņā ar publiski pieejamiem datiem 2018. gadā Austrijā bija 185 mājokļu asociācijas, no kurām 98 bija kooperatīvi, 77 sabiedrības ar ierobežotu atbildību un 10 valsts kapitālsabiedrības[60]. Šīs mājokļu asociācijas vēsturiski veidojušās no dažādiem bezpeļņas uzņēmumu paveidiem – kooperatīvu aktivitātēm, no koncepta, kad darba devēji nodrošināja mājokli saviem darbiniekiem. Austrijā ir privātie uzņēmumi un kompānijas, kas būvē un izīrē mājokļus par tirgus cenām. Taču līdzīgi kā Latvijā arī Austrijā pieejami mājokļi (it īpaši īres mājokļi), kas atbilst drošības un energoefektivitātes prasībām, trūkst. Šo izaicinājumu var risināt dažādi – Austrija izveidoja speciālu juridisko statusu uzņēmumiem, kas vēlas šajā laukā darboties, uzliekot noteiktus pienākumus un tiesības. Mājokļu asociāciju piedāvātie īres mājokļi paredz, ka mājoklis tiks piedāvāts par saprātīgu un pieejamu īres maksu, tādējādi to varēs atļauties visi tie, kuri nevar paši iegādāties mājokli īpašumā un nespēj ilgstoši maksāt tirgus cenu par dzīvojamās platības īri.

Spēkā esošais likums paredz, ka mājokļu asociācijas statusu var iegūt noteikts juridisko personu loks – kooperatīvi, sabiedrības ar ierobežotu atbildību un akciju sabiedrības[61], ja to darbība atbilst noteiktiem kritērijiem. Galvenā iezīme, kas raksturo šādas asociācijas ir to bezpeļņas raksturs un pienākums piedāvāt pieejamus mājokļus dažādām personu kategorijām.

Likumā ir ietverti šādi asociācijas darbības principi:

1. Bezpeļņas raksturs – asociācijas ir bezpeļņas organizācijas, bet to pienākums ir veikt ekonomiskas aktivitātes tā, lai tā varētu īstenot savus uzdevumus/mērķus[62].

2. Asociācijas darbojas tikai likumā noteiktās jomās – būvniecības procesa nodrošināšana, tai skaitā atbilstošo finanšu saistību uzņemšanās; mājokļa apsaimniekošana, tai skaitā dzīvokļu, māju un piekrītošās teritorijas labiekārtošana; un dzīvojamās platības

57 https://www.oecd.org/social/social-housing-policy-brief-2020.pdf

58 https://issuu.com/oecd.publishing/docs/latvia_housing_report_web-1

59 https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10011509

60 https://cms.gbv.at/repos/files/GBV/Pressemappe/Pressemappe_dokumente/A4_Info_Folder_eng.pdf

61 https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10011509

62 https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10011509

nodrošināšana noteiktām personu grupām[63]. Tās veic arī citas funkcijas, kas tieši saistītas ar mērķi – nodrošināt ilgtspējīgus mājokļus un to pieejamību noteiktām personām grupām[64]. Jāatzīmē, ka likumdevējs ir noteicis, ka gadījumos, ja asociācijai savas darbības nodrošināšanai ir vajadzība veikt vēl citus saimnieciskās darbības veidus, tai jāsaņem atļauja no atbilstošas valsts institūcijas.

3. Neitralitāte un interešu konflikta nepieļaujamība – likumā ir stingri noteikumi, kas liedz asociācijā iegūt dominējošu statusu tādiem uzņēmumiem, kas nodarbojas ar būvniecību, būvizstrādājumu ražošanu, izplatīšanu utt.[65]

4. Asociācijai ir pienākums nodrošināt regulāru darbības auditēšanu.[66]

5. Ieņēmumi no asociācijas darbības, kas saistās ar primāro mērķu sasniegšanu, nav uzņēmuma ienākuma nodokļa maksājumu objekts.[67]

Likumā izsmeļoši ir aprakstīta kārtība, kā šādas asociācijas var tikt izveidotas, kā darbojas un pieņem lēmumus, kā arī kā tiek uzraudzīta to darbība. Likumdevējs ir noteicis, ka gadījumā, ja uz šādu statusu pretendē kooperatīvs, tam jābūt vismaz 60 biedriem, savukārt sabiedrībai ar ierobežotu atbildību un akciju sabiedrības pamatkapitālu daļu lielumam ir jābūt trīs miljonu eiro apmērā[68]. Lai atsavinātu kapitāldaļas ir jāsaņem uzraugošās valdes atļauja.

Likumā ir atrunāta arī kārtība, kā veidojas maksa par īres pakalpojumiem gan īstermiņa īres gadījumā, gan ilgtermiņa īres gadījumā, kā arī izīrējot nedzīvojamās telpas citām vajadzībām. Galvenais īres maksas veidošanās princips ir šāds – īres cena ir noteikta ņemot vērā likumā noteiktās iekļaujamās izmaksas, apsaimniekošanas izmaksas, ieskaitot vadības izmaksas un iemaksas rezerves fondā, veidojot uzkrājumus.[69]

Jāsecina, ka Austrijā blakus citiem tirgus dalībniekiem darbojas asociācijas, kuras līdzas valsts kapitālsabiedrībām, īsteno valsts politiku pieejamu īres mājokļu nodrošināšanā būvējot, apsaimniekojot un uzturot īres rindas. Šīs asociācijas bezpeļņas statuss ir jāskata kopsakarā ar dažādiem valsts atbalstiem, ko tās saņem, jo tikai šāda kombinācija nodrošina, ka valsta sniegtā palīdzība (subsīdiju veidā, nodokļu atlaižu veidā) nonāk tur, kur ir vajadzība – būvējot, atjaunojot un pārbūvējot dzīvojamās telpas pieejamiem īres mājokļiem.

Kā to atzinuši eksperti, bezpeļņas organizācijām Austrijā ir būtiska nozīme mājokļu pieejamības nodrošināšanā, piedāvājot 650 000 dzīvokļu[70], asociācijas nodrošina 40 % no visa īres tirgus pieprasījuma.[71] Ņemot vērā asociācijas bezpeļņas raksturu, tās spēj piedāvāt īres

63 Saskaņā ar OECD pētījumu Austrijā kā kritērijs personas tiesībām iegūt tiesības īrēt asociācijas nodrošinātu pieejamo mājokli ir personas ienākumu apjoms, kā arī mājsaimniecības sastāvs. Kur, piemēram, ja mājsaimniecībā ir persona ar invaliditāti, tā uzskatāma par tādu personu grupu, kura var pretendēt uz pieejamo/subsidēto īres mājokli. OECD pētījums "Social housing: A key part of past and future housing policy", pieejams šeit: http://www.oecd.org/social/social-housing-policy-brief-2020.pdf

64 Visas atļautās funkcijas uzskaitītas likuma 7. panta 3. daļā.

65 https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10011509

66 https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10011509

67 Informācija iegūta no https://cms.gbv.at/repos/files/GBV/Pressemappe/Pressemappe_dokumente/A4_Info_Folder_eng.pdf

68 Likuma 6. panta 1. un 2. daļa.

69 https://www.yumpu.com/en/document/read/6997180/limited-profit-housing-associations-in-austria-sozialbau-ag

70 Pētnieku norādītais skaitlis, iespējams, attiecas uz tiem dzīvokļiem, kas ir asociāciju īpašumā, taču kopumā asociācijas piedāvā 930 000 dzīvokļus, kur daļa no dzīvokļiem tiek īrēta no citiem īpašniekiem (informācija pieejama šeit: https://www.gbv.at/Aktuelle-Meldungen/2021/GBV%20Zahl%20des%20Monats%20Mai%2011/)

71 Austrijas Ekonomisko pētījumu institūta pētījums "Economic Effects of Non-profit Housing" (2021), vācu valodā, pieejams šeit: https://www.wifo.ac.at/en/news/economic_effects_of_non-profit_housing

mājokļus par cenu, kas ir par 20 % zemāka nekā tirgus cena līdzīgā segmentā[72]. Īres cenu atšķirība par vienu kvadrātmetru šobrīd sasniedz 2,30 EUR, kas var veidot līdz pat 160 EUR mēnesī. Savukārt jaunākos mājokļos īres cenas atšķirība var būt par 3 eiro zemāka par vienu kvadrātmetru.

"Providus" ekspertiem 2021. gada 16. jūnijā bija "ZOOM" tikšanās ar ekspertiem no Austrijas – Geraldu Kēzelu (Gerald Kössl) un Gerlindi Gutheilu-Knopu-Kirhvaldi (Gerlinde Gutheil-Knopp-Kirchwald) no Austrijas Mājokļu asociācijas federācijas Mājokļu un pētniecības departamenta.

Eksperti, pārstāvot federāciju jeb jumta organizāciju, kura apvieno visas Mājokļu asociācijas, īpaši uzsvēra, ka federācijas biedrus, kas ir mājokļu asociācijas, raksturo vairākas pazīmes, tomēr galvenās ir: ierobežotas peļņas izmantošanas iespējas un pienākums peļņu (un visus aktīvus) ieguldīt primārā mērķa īstenošanā; īres mājokļa pakalpojuma nodrošināšanā; uzturot labā tehniskā stāvoklī esošās ēkas un būvējot jaunas.

Kā jau iepriekš konstatēts, Austrijā ir 185 mājokļu asociācijas (visas ir federācijas biedri), mazākajai asociācijai pieder ne vairāk nekā desmit ēkas, lielākajai asociācijai – vairāk nekā desmit tūkstoši mājokļu. Visas asociācijas ir dibinātas ļoti sen, kā norādīja eksperti, pēdējo 20 gadu laikā nav izveidota neviena jauna mājokļu asociācija. Šim procesam ir skaidrojums, jo nereti šādas organizācijas ir veidojušās ļoti sen, apvienojot viena aroda speciālistus vai vienas jomas speciālistus, veidojot kooperatīvus. Visām mājokļu asociācijām ir pienākums ieguldīt savus aktīvus esošo mājokļu atjaunošanā un jaunu mājokļu būvniecībā, kas ir veids, kā asociācijas paplašina savu mājokļu piedāvājumu, jo daļu no īres maksas veido iemaksa uzkrājumā. Eksperti norādīja, ka mājokļu asociācijas nereti finansējumu saņem arī no valsts un pašvaldības, kur, piemēram, Vīnes pašvaldība, piešķīra noteiktu finansējumu mājokļu asociācijai jaunu mājokļu būvniecībai, kas ir uzskatāms par nozīmīgu papildu finansiālo atbalstu, ļaujot asociācijām straujāk īstenot jaunu māju būvniecību.

Kā norādīja eksperti, mājokļu asociācijas nereti ir izveidotas kooperatīvā juridiskajā formā, kur tipiski kooperatīva biedri ir ēku īrnieki. Starp mājokļu asociācijām ir arī sabiedrības ar ierobežotu atbildību (kā juridiskā forma) un akciju sabiedrības. Šādās situācijās tās īpašnieki nereti ir bankas, apdrošināšanās kompānijas, bezpeļņas organizācijas vai citas privātas kompānijas. Kā eksperti atzina, nav svarīgi, kādu juridisko formu mājokļu asociācija izvēlas, svarīgi, ka tās darbība atbilst likumā noteiktām prasībām, it īpaši peļņas sadales ierobežojumam un pienākumam peļņu ieguldīt tās primāro mērķu sasniegšanā – mājokļu pakalpojuma nodrošināšanā. Eksperti atzīmēja, ka bez mājokļu asociācijām, Austrijā mājokļus piedāvā arī privātais sektors un pašvaldības, kur visi "spēlētāji" darbojas savās segmentā un piedāvā mājokļus dažādām personu grupām. Kā norādīja eksperti, mājokļu asociācijām ir lielākas iespējas iegūt valsts finansējumu mājokļu būvniecībai un/vai valsts aizdevumus ar zemām procentu likmēm, kā arī pašvaldības zemi, tāpēc tās ir izplatīts risinājums Austrijā.

Kopsavilkums:

- **Austrijā mājokļus būvē un izīrē gan privātais sektors, gan publiskais sektors un nozīmīgu lomu spēlē bezpeļņas organizācijas – mājokļu asociācijas.**
- **Mājokļu asociācija ir statuss, ko var iegūt organizācija, kuras mērķis ir piedāvāt pieejamus īres mājokļus dažādām personu grupām, kas nevar atļauties īrēt vai iegādāties dzīvokļus no citiem tirgus dalībniekiem.**

72 Austrijas Ekonomisko pētījumu institūta pētījums "Economic Effects of Non-profit Housing" (2021), vācu valodā, pieejams šeit: https://www.wifo.ac.at/en/news/economic_effects_of_non-profit_housing

- **Mājokļu asociācijai ir bezpeļņas statuss un tās pienākums visu savu peļņu ieguldīt mērķu sasniegšanā, uzturot ēkas un būvējot jaunus īres mājokļus.**
- **Austrijā ir 185 mājokļu asociācijas.**
- **Mājokļu asociācijām ir lielākas iespējas iegūt valsts finansējumu mājokļu būvniecībai un/vai valsts aizdevumus ar zemām procentu likmēm.**

Igaunija. Modelis "Publiskās un privātās partnerības rezultātā tiek īstenota mājokļu politika"

Igaunijas pieredze ir nozīmīga ar to, ka mājokļu pieejamības jautājums tika risināts ar privātās un publiskās partnerības instrumentu[73]. Tieši Tallinā, lai veicinātu pieejamus īres mājokļus un sociālos mājokļus, tika izmantots publiskās un privātās partnerības instruments, kas, kā norāda eksperti, ir izrādījies diezgan dārgs risinājums[74].

Laika posmā no 2002. gada līdz 2007. gadam Tallinas pašvaldība ir uzbūvējusi vairāk nekā 6000 dzīvokļu, izmantojot publiskās privātās partnerības iespējas. Daļa no dzīvokļiem palika pašvaldības īpašumā, daļa publiskās privātās partnerības īstenotājiem un attīstītājiem, kas uz noteiktu laiku izīrēja šos dzīvokļus pašvaldībai un vēl daļa, uzreiz nonāca attīstītāju īpašumā. Kā to norāda eksperti, galvenie kritēriji šādu dzīvojamo māju būvniecībai bija divi: 1) zeme pieder pašvaldībai vai ir tai pieejama pašvaldībai; 2) dzīvojamās mājas tiks būvētas pilsētas teritorijās, kuras nav pievilcīgas attīstītājiem un tie bez pašvaldības līdzdalības paši nebūvēs dzīvojamās ēkas. Sadarbība ar privāto sektoru tika uzsākta, lai palielinātu pieejamo mājokļu skaitu pilsētā, kā arī mazinātu mājokļu cenu inflāciju. Pirmajā projekta posmā tika plānots uzbūvēt 2000 dzīvokļu pašvaldības vajadzībām un vēl 3000 privāto attīstītāju mērķiem. Tallinas pašvaldība piešķīra zemi un projekta tehnisko infrastruktūru, bet valsts piešķīra finansējumu 25 % apmērā.

Programmas turpinājumā 2008. gadā tika konkretizēta mērķa grupa: uzdevums bija piesaistīt galvaspilsētai būtiskus darbiniekus (ārstniecības personas, skolotājus utt.), kā arī atbalstīt jaunās ģimenes. Daļa no jaunuzbūvētajiem mājokļiem bija pašvaldības īpašums, bet atlikušais fonds tika īrēts no privātā sektora attīstītājiem uz noteiktu termiņu (šis noteikums bija kā daļa no publiskās privātās partnerības darījuma). Projekta otrajā daļā pašvaldība ieguldīja tikai tehnisko infrastruktūru, bet zeme bija privātā sektora īpašumā.

"Providus" ekspertiem 2021. gada 21. jūnijā bija "ZOOM" tikšanās ar Eni Padriku (Ene Padrik) un Prītu Pertelpoegu (Priit Pärtelpoeg) no Tallinas pašvaldības īpašumu departamenta. Eksperti dalījās pieredzē par diviem Tallinas pašvaldības publiskās un privātās partnerības projektiem, kur tika radīti īres dzīvokļi. Šie dzīvokļi pārsvarā bija pieejami denacionalizēto māju īrniekiem, jaunajām ģimenēm vai jaunajiem ekspertiem, kas nepieciešami pašvaldības funkciju īstenošanai. Vienā gadījumā Tallinas pašvaldība nodeva apbūvei pašvaldības īpašumā esošo zemi un izsludināja iepirkumu, kā rezultātā ieguva īres tiesības uz noteiktu laiku uz dzīvokļiem, kur ievietoja īrniekus un subsidēja īres maksu. Otrajā gadījumā tika iepirktas īres tiesības uz dzīvokļiem no privātpersonām un šie dzīvokļi tika nodoti īrē personām, kurām bija vajadzība, arī subsidējot šo īres maksu. Tallinas pieredze rāda, ka īres maksa šādos namos ir augsta – atbilstoši reālai īres cenai un Tallinas pašvaldībai katru gadu ir lieli izdevumi īres maksu subsīdijām. Kā rāda pieredze, tur, kur tika ieguldīta pašvaldības zeme, īres maksa ir zemāka (tātad īres subsīdiju apjoms ir mazāks), kā otrā gadījumā.

73 Hegedus, et al. (2017) Affordable Housing in Central and Eastern Europe: Identifying and Overcoming Constraints in New Member States. Metropolitan Research Institute, pieejams šeit: https://futurium.ec.europa.eu/de/urban-agenda/housing/library/affordable-housing-central-and-eastern-europe-identifying-and-overcoming-constrains-new-member?language=de, secinājums 54. lpp.

74 Hegedus, et al. (2017) Affordable Housing in Central and Eastern Europe: Identifying and Overcoming Constraints in New Member States. Metropolitan Research Institute, pieejams šeit: https://futurium.ec.europa.eu/de/urban-agenda/housing/library/affordable-housing-central-and-eastern-europe-identifying-and-overcoming-constrains-new-member?language=de, secinājums 54. lpp.

Līgumi, ar kuriem Tallinas pašvaldības ieguva īres tiesības, ir terminēti, un pēc 20 un 30 gadiem ēka bez īrniekiem jāatdod atpakaļ tās īpašniekiem. Eksperti atzīmēja, ka šis risinājums ir ātrs un viegls – privātpersonas uzbūvēja vai piedāvāja jau gatavus dzīvokļus, kas bija ļoti labas kvalitātes, salīdzinot ar pašvaldības īpašumā esošiem. Taču šobrīd nav rasts risinājums, kas notiks pēc tam, kad līgums ar ēku īpašniekiem vairs nebūs spēkā. Ir vairāki varianti, piemēram, iespējams, ka īrnieki būs spējīgi paši slēgt īres līgumus ar ēku īpašniekiem par tirgus cenu (bez pašvaldības atbalsta īres maksas segšanai) vai izpirkt tos, vai arī pašvaldībai būs jāpiedāvā cits risinājums, piemēram, atpērkot līdzšinējos īres namus no privātpersonām.

Eksperti norādīja, ka personas, kas nonākušas grūtībās – maznodrošinātās personas vai cilvēki ar invaliditāti, pensionāri un citas personas[75], tie saņem dzīvojamo platību kā sociālās palīdzības pakalpojumu, gaidot savu iespēju rindā, kopā ar citiem, kas var ieilgt pat līdz sešiem gadiem. Pašvaldībai nav daudz iespēju, kā risināt mājokļa jautājumus šīm personām.

Kopsavilkums:

- **Igaunijā mājokļu pieejamības jautājums noteiktām personu grupām tika risināts ar publiskās un privātās partnerības instrumentu.**
- **Tallinas pašvaldībai ir pieredze gan ieguldīt pašvaldības zemi šādā projektā, gan vienkārši iepirkt īres tiesības uz dzīvokļiem no privātpersonām, tālāk izīrējot tos personām, kurām ir vajadzība, subsidējot īres maksu.**
- **Tallinas pieredze rāda, ka īres maksa šādos namos ir augsta – atbilstoši reālai īres cenai, un pašvaldībai katru gadu ir lieli izdevumi īres maksu subsīdijām. Tur, kur īres nama būvniecībā tika ieguldīta pašvaldības zeme, īres maksa ir zemāka (tātad īres subsīdiju apjoms ir mazāks), otrā gadījumā – daudz augstāka.**
- **PPP projekti ir ātrs un viegls risinājums – privātpersonas uzbūvē vai piedāvā jau gatavus dzīvokļus īrei, ko pašvaldība var nodot tālāk saviem īrniekiem, subsidējot pilnībā vai daļēji īres maksu.**
- **Taču PPP noslēgtie līgumi ir terminēti, un pēc noteikta laika (20 vai 30 gadiem) pašvaldībai dzīvokļi ir jāatdod atpakaļ to īpašniekiem un jāmeklē cits risinājums izlikto īrnieku izmitināšanai.**

75 https://www.tallinn.ee/g3528s25429?fbclid=IwAR2vG-vBmQ5tOJ9KfJIUqXUHe_ze3j5Aedk1kgv0Jps7UGCsEpuwcpndC5w

Dažādo risinājumu salīdzinājums

Iepriekš tika aprakstīti trīs dažādi modeļi, kā valsts var īstenot īres mājokļu politiku, piedāvājot pieejamus īres mājokļus dažādām personu grupām. Katrs no tiem ir atšķirīgs un katram no tiem ir savas priekšrocības un trūkumi. Lai labāk izprastu katra aprakstītā modeļa iespējas un izaicinājumus, "Providus" eksperti piedāvā modeļu izvērtējumu.

Modelis	**Realizētājs - pašvaldība**	**Realizētājs – ierobežotas peļņas asociācija**	**Realizētājs - PPP**
Valsts	Slovēnija	Austrija	Igaunija
Galvenās iezīmes	Mājokļu politiku īsteno nacionālais Mājokļu fonds, kas uzkrāj līdzekļus un īsteno projektus pieejamu īres namu būvniecībai. Papildus lielākajās pašvaldībās darbojas lokāli mājokļu fondi (publiskas personas), kas piesaista finansējumu pieejamu īres namu būvniecībai. Citi spēlētāji ļoti minimāli iesaistās pieejamu īres namu būvniecībā.	Nozīmīgu lomu mājokļu politikas īstenošanā spēlē bezpeļņas organizācijas – mājokļu asociācijas. Asociācijām ir pienākums visus savus aktīvus (arī peļņu) ieguldīt mērķa sasniegšanā – pieejamu mājokļu nodrošināšanā dažādām personu grupām. Citi spēlētāji ļoti minimāli iesaistās pieejamu īres namu būvniecībā.	Pieejamus īres mājokļus būvē ar publisko un privāto partnerību. Mājokļi pēc noteikta termiņa pāriet privātpersonu (attīstītāja) īpašumā, pašvaldībai pienākums atdot māju bez īrniekiem. Kamēr ēkā ir pašvaldības noteiktie īrnieki, pašvaldība subsidē daļu (vai pilnībā) īres maksu.
Konteksts	Slovēnijā nav bezpeļņas organizāciju vai privāto kompāniju, kas var piedāvāt pieejamus īres namus. Pašvaldībā ir tradīcijas un zināšanās kā organizēt būvniecības procesus, administrēt īrnieku rindas. Pašvaldībai ir pienākums noteiktām personu kategorijām piešķirt dzīvojamo platību (sociālo pakalpojumu jomā).	Austrijā jau vairākus gadu desmitus ir attīstīta kooperatīvu kustība, kurās apvienojas personas noteiktiem mērķiem. Valsts un pašvaldība minimāli iesaistās mājokļu politikas tiešā īstenošanā, jo efektīvāk un labāk to izdara bezpeļņas privātais sektors.	Igaunijā ir liels deficīts pēc pieejamiem īres mājokļiem, it īpaši jaunajām ģimenēm, jaunajiem speciālistiem. Pašvaldībām nereti nav kapacitātes veikt būvniecību, ieguldot ēku būvdarbos lielus finansējumus, bet ir iespēja ik gadu segt īres maksu dotācijas.

Pozitīvās iezīmes	Valsts un pašvaldība tieši atbildīgas par mājokļu politikas īstenošanu, kas veido kontrolējamu politisko atbildību par izvirzītajiem mērķiem. Vieglāk pieejams publiskais finansējums gan no valsts, gan pašvaldības budžeta (nauda neiziet no publiskās varas tiešās pārraudzības). Finansējuma vadība pakļauta publiskā finansējuma likumam – piemēram, publiskais iepirkums. Uz pakalpojumu attiecas dažādas prasības – interešu konflikti, atklātība, caurspīdība. Potenciāli lielāka iespēja nodrošināt dažādas sociālās vajadzības, reaģējot uz jaunām problēmām. Pārredzami plāni par jaunu mājokļu būvniecību.	Elastīga lēmuma pieņemšana un iespēja ātri reaģēt uz vajadzībām. Darbinieki var saņemt tirgum atbilstošu atalgojumu. Ātri un salīdzinoši viegli var tikt īstenotas inovācijas, pilotprojekti Pieejami daudzveidīgāki finanšu instrumenti. Var veidot iekļaujošu pārvaldi, iesaistot mērķa grupas un pilsoniskās sabiedrības organizācijas. Nav pakļauts publiskā finansējuma prasībām - var brīvāk lemt par līdzekļu jēgpilnu un lietderīgu izmantošanu. Sociāli uzticams risinājums, jo darbību īsteno privātais sektors, kas tiek rūpīgi uzraudzīts.	Viegls risinājums, ja nepieciešams ātrs rezultāts, jo privātais sektors var ātrāk un potenciāli kvalitatīvāk īstenot būvniecības procesu. Valsts/pašvaldība sākotnēji neiegulda lielus līdzekļus, uzņemoties, galvenokārt, administratīvās funkcijas. Ierasta juridiska un sadarbības forma, kas sākotnēji neuzliek fiskālas saistības.

Izaicinājumi	Sabiedrībai zems uzticības līmenis publiskai pārvaldībai (zema efektivitāte). Darbinieku atalgojums pakļauts noteiktām prasībām; zema darbinieku motivācija. Potenciāli lēna un smagnēja lēmumu pieņemšanas procedūra. Ticamākais klientu profils ilgtermiņā ir zemo ienākumu iedzīvotāju grupas, kas var radīt nepieciešamību pēc jaunām kompetencēm īres mājokļu pārvaldībā un sociālo pakalpojumu nodrošināšanā. Ilgtspēja atkarīga no politiskajām prioritātēm.	Lai tāds sektors veidotos, ir jābūt mērķtiecīgai valsts politikai un atbalsta instrumentiem. Sektora izveide prasīs daudzus desmitus gadu un mērķtiecīgu finansējumu. Sabiedrība nav pieradināta pie šādām juridiskām struktūrām ar kopīgām atbildībām un pienākumiem.	Risinājums ir terminēts, pēc noteikta laika dzīvokļa ir jāatbrīvo un jāturpina meklēt citi risinājumi. Tā kā īres cena nereti ir pietuvināta tirgus cenai, subsīdiju apjoms īres maksu kompensācijai var augt katru gadu. Nepārredzami un nezināmi fiskālie riski nākotnē, piemēram, ja strauji ceļas tirgus cenas. Visticamāk, šādi nevar nosegt visas ar mājokli saistītās vajadzības, it īpaši bezpajumtniecības un īstermiņa mājokļa ziņā.

Kopsavilkums un secinājumi

Nacionālas mājokļu politikas stratēģijas trūkums ir radījis ievērojamu iedzīvotāju slāni, kam mājoklis ir privātīpašums, kā arī minimālu privāto īres tirgu. Iedzīvotāju iespējas īrēt dzīvokli par pieejamām un relatīvi zemām cenām ir ļoti mazas, jo līdzšinējā politika ir balstīta tirgus principu ieviešanā un attiecīgi ierobežotā publiskā sektora lomā īres mājokļu segmenta nosegšanā. Gan intervētie pašvaldību pārstāvji, gan nevalstisko organizāciju pārstāvji nepārprotami norādīja, ka ir problēmas ar mājokļu pieejamību dažādām personu grupām. Tika norādīts uz nepieciešamību būvēt jaunus mājokļus un atjaunot esošo dzīvojamo fondu, kā arī radīt vajadzībās balstītus risinājumus ar mājokli saistītiem sociāliem pakalpojumiem.

Autoru ieskatā, papildu vispārējam stratēģijas trūkumam un politiskajiem uzstādījumiem Latvija nav pieņēmusi mērķētu mājokļu politiku, kas balstās dažādu sociālo riska grupu vajadzību izvērtējumā. Lai arī pašvaldības piešķir mājokļu pabalstu sabiedrības vistrūcīgākajām mājsaimniecībām, tas nav uzskatāms par pilnvērtīgu un visaptverošu sociālo atbalstu. Piemēram, Eiropas Komisija ikgadējos semestra ziņojumos regulāri norāda uz nepieciešamību izveidot bezpajumtniecības politikas stratēģiju, kas iekļautu risinājumus arī īstermiņa mājokļiem.[76]

Zemā mājokļu kvalitāte īpaši izpaužas pārapdzīvotības rādītājos un vecā dzīvojamajā fondā, dzīvojamais fonds netiek pietiekami strauji atjaunots. Līdz šim izstrādātas valsts atbalsta programmas (ALTUM atbalsts), pārsvarā ir mērķēts uz tādām personu grupām, kurām ienākumi ir augsti un vidēji augsti, savukārt pašvaldības sniedz atbalstu tikai viszemāko ienākumu grupām.

Kā norādīja OECD eksperti, sociālo īres mājokļu fonds ir relatīvs mazs attiecībā pret kopējo dzīvojamo fondu un netiek pietiekami strauji atjaunots un papildināts. Tāpat tika konstatēts, ka mājokļu tirgus ir neaktīvs par spīti augstam privātīpašnieku skaitam.

Pētījumā tika identificēti šādi izaicinājumi, ar kuriem saskaras pašvaldības:

1. Pašvaldību zemā kapacitāte jaunu mājokļu būvniecībā.
2. Nepietiekams un dzīvošanai neatbilstošs dzīvojamais fonds.
3. Pieejami mājokļi ir būtisks priekšnoteikums cilvēku piesaistei.

Esošais politiskais un ekonomiskais ietvars liedz pašvaldībām aktīvi būvēt jaunus īres mājokļus, kas ir nepieciešami, lai nodrošinātu dzīvesvietu jauniem speciālistiem, kas pārceļas uz citu darba vietu un dzīves vietu. Arī cilvēkiem, kuriem tiek garantēts mājoklis kā sociālais pakalpojumus, nereti piedāvātais risinājums ir nekvalitatīvas vai nepietiekošs.

Latvijā šobrīd nav nevienas nevalstiskās organizācijas, kuras mērķis ir aktīvi iesaistīties zemu īres cenu mājokļu attīstīšanā. Tajā pašā laikā ir vairākas biedrības un nodibinājumi, kuras pastarpināti sniedz ar mājokli saistītus pakalpojumus un kas varētu uzņemties šādas funkcijas nākotnē.

76 https://eur-lex.europa.eu/legal-content/LV/TXT/PDF/?uri=CELEX:52020SC0513&from=EN

Apskatot nevalstisko organizāciju pieredzi, tika konstatēts, ka NVO saskaras ar šādiem izaicinājumiem:

1. finanšu un ekspertīzes trūkums;
2. bezpajumtniecības un īstermiņa dzīvokļa politikas trūkumus;
3. nepietiekams atbalsts NVO dzīvokļu apsaimniekošanas jomā.

Jāatzīmē, ka pašvaldību pārstāvji līdz šim nebija apsvēruši pilsoniskā sektora iespējamo lomu mājokļu politikā, kas atspoguļojās arī pērn rudenī veiktajā ekspertu anketā: respondenti pārsvarā saredz privāto sektoru kā galveno mājokļu attīstītāju. Tomēr, kā jau norādīts, privātā (peļņas) sektora kapacitāte apkalpot zemākas maksātspējas iedzīvotāju grupas ir iespējama tikai ar nopietnu un garantētu publiskā sektora atbalstu, kas arī ietver riskus. NVO loma mājokļu politikā būtu jāveido un jāstiprina ne tikai juridiski, bet arī paredzot piemērotus finansiālus risinājumus, lai sektors varētu attīstīties. Kā apliecina citu valstu pieredze, arī pilsoniskais sektors jeb bezpeļņas organizācijas var pildīt šo svarīgu funkciju, īstenojot valsts politiku mājokļu pieejamības jomā (piemēram, Austrijas pieredze). Tomēr Latvijas situācijā, kad nav attīstīts bezpeļņas sektors, kura uzdevums būtu piedāvāt pieejamus īres mājokļus, mājokļa pieejamība ir un būs atkarīga no publiskā sektora atbalsta formām.

Ir pamatoti secināt, ka līdzšinējā valsts politika nav spējusi nodrošināt kvalitatīvus un cenu ziņā pieejamus mājokļus, un ieskati no intervijām apliecina, ka esošās institūcijas (pašvaldības, privātais sektors) nespēj efektīvi ilgtermiņā nodrošināt dažādas iedzīvotāju vajadzības mājokļu kontekstā.

Jauna institucionāla pieeja ļautu arī formulēt bezpajumtniecības un īstermiņa mājokļa politiku, kas risinātu dažādu biedrību izaicinājumus, sniedzot ar mājokli saistītus pakalpojumus. Nevalstisko organizāciju priekšrocība ir darbības loģika, kas nav balstīta peļņas principā. Tomēr, kā jau secināts iepriekš, NVO kapacitāte Latvijā nav pietiekami attīstīta, lai tie varētu uzņemties vadošo lomu pieejamu īres mājokļu attīstīšanā un atjaunošanā. Ir nepieciešams spēcināt šī sektora lomu, it īpaši apsaimniekošanas funkcijās, tomēr tuvākā nākotnē ir nepieciešams risinājums, kas var uzņemties pieejamu īres mājokļu attīstīšanu jau tagad.

Autori uzskata, ka ir nepieciešamība veidot jaunu institucionālu pieeju pieejamu īres mājokļu politikā, kas nav balstīta peļņas imperatīvā un kas ir nodrošināta pret iespējamiem korupcijas riskiem.

Pieejams mājoklis tiek definēts monetārā izteiksmē, nosakot, ka mājsaimniecības izdevumi par mājokli nedrīkst pārsniegt 30 % no ikmēneša budžeta. Tomēr šāds skatījums Latvijas kontekstā var nebūt pilnvērtīgs, ņemot vērā ievērojamo ēnu ekonomikas apjomu. Turklāt, kā minēts dokumentā, Latvijā noteicošā problēma ir mājokļu sliktā kvalitāte nevis iedzīvotāju izdevumi par mājokli. Tāpēc pieejamu mājokli ir drīzāk nepieciešams formulēt, ņemot vērā dažādu sociālo grupu vajadzības.

Papildus pieejamu mājokļu politikai ir jāņem vērā, ka mājoklis var būt sociālais pakalpojums. Šādi ir iespējams radīt rīcībpolitiku bezpajumtniecības un īstermiņa mājokļa politikai, kuras funkcija ir radīt drošības spilvenu atsevišķām sociālā riska grupām uz īslaicīgu brīdi, ilgtermiņā nodrošinot iespēju īrēt vai iegādāties arī pamatmājokli. Pieejamu mājokļu politikā ir svarīgi iesaistīt nevalstiskās organizācijas, kas sniedz dažādus ar mājokli saistītus pakalpojumus, lai nodrošinātu mājokļu piemērotību dažādām sociālajām grupām.

Pētījumā tika identificēti trīs dažādi institucionālie modeļi no ārvalstīm, kas jau ir formulējušas pieejamu mājokļu politikas principus nacionālajā likumdošanā. Igaunijas risinājums paredz publisko un privāto partnerību, kas līdz šim ir izskanējis arī kā vēlamais institucionālais modelis Latvijā. Šāds risinājums ir efektīvs īstermiņā, nodrošinot relatīvi ātru jaunu mājokļu būvniecību, turklāt neparedzot īstermiņa fiskālos riskus. Tomēr ilgtermiņā šādas pieejas priekšrocības ir apšaubāmas. Kā parāda Igaunijas pieredze, pašvaldība tik un tā uzņemas fiskālās saistības, kas ne vienmēr ir pārredzamas, turklāt Tallinas gadījumā uzbūvētie dzīvokļi nav pieejami īrniekiem uz nenoteiktu laiku (īres līgumi ir terminēti).

Austrijas pieredze apliecina, ka pieejamu mājokļu politiku var nodrošināt privātais sektors, kam peļņas imperatīvs nav noteicošais. Šādam risinājumam ir vairākas priekšrocības: tiek saglabāta privātā sektora spēja ātri un elastīgi radīt jaunus risinājumus, piesaistot labākos speciālistus un vienlaicīgi iesaistot lēmumu pieņemšanā attiecīgās mērķa grupas pārstāvjus. Tomēr šāda sektora izveide ir ilgtermiņa projekts. Latvijā līdz šim nav neviena nevalstiskā organizācija vai sociālais uzņēmums, kas ir radījis šādu kompetenci un varētu īstenot, uzraudzīt un apsaimniekot mājokļu būvniecības projektus.

Slovēnijā Ļubļanas pašvaldības risinājums bija izveidot pašvaldībai piederošu mājokļu aģentūru, kas nodrošina īres namu būvniecību un attiecīgas pašvaldības iedzīvotāju mājokļu vajadzību apmierināšanu. Šīs pieejas galvenās priekšrocības ir saistītas ar faktu, ka uzbūvētie mājokļi paliek pašvaldības aģentūras īpašumā, kas nodrošina nepieciešamo politikas ilgtermiņa skatījumu. Privātais sektors joprojām tiek piesaistīts mājokļu būvniecības stadijā, šādi izvairoties no konkurences saasināšanas starp privāto sektoru un pašvaldību kapitālsabiedrībām. Korupcijas riskus ir iespējams novērst ar atbilstošu finanšu un labas pārvaldības likumu. Pašvaldība var arī izvērst sadarbības ar nevalstisko sektoru dažādu sociālā riska grupu mājokļu vajadzību nodrošināšanā. Lai arī fiskālās saistības pieaug, tomēr tās ir pārredzamas un plānojamas – turklāt jāņem vērā, ka šī brīža situācija pasaules finanšu tirgos ir vairāk nekā labvēlīga šādu investīciju veikšanai. Tomēr svarīgs priekšnosacījums šāda institucionālā modeļa ieviešanai ir nacionāli koordinēta mājokļu politikas stratēģija, kas leģitimē šādas institūcijas un sniedz nepieciešamo finansiālo atbalstu.

Lai risinātu mājokļa pieejamības problēmas Latvijā, it īpaši piedāvājot pieejamus īres mājokļus, ir:

1. Jāizstrādā nacionāla mājokļu politikas stratēģijai, kurai jākļūst par pamatu kvalitatīvai, uz ilgtspēju un ilgtermiņu vērstai mājokļu politikai.

2. Jārada risinājumi, kas uzrunā dažādu personu grupu vajadzības, piedāvājot gan pastāvīgu īres mājokli, gan īstermiņa mājokli.

3. Jāapzinās, ka tieši pašvaldībām ir nozīmīga loma īres mājokļu vajadzību īstenošanā, jo pašvaldības ir tās, kur iedzīvotāji meklē palīdzību mājokļu vajadzības gadījumā un tiesiskais regulējums uzliek pienākumu pašvaldībām piešķirt dzīvojamo platību noteiktām personu grupām.

4. Jāaizveido pastāvīgs fonds, kas ļautu iegūt/uzkrāt līdzekļus gan jaunu īres mājokļu būvniecībai, gan esošā dzīvojamā fonda uzturēšanai (piemēram, Slovēnijā jau 1991. gadā tika izveidots Slovēnijas Republikas Mājokļa fonds, kura uzdevums ir būt par centrālo institūciju mājokļu politikas īstenošanā).

5. Padziļināti jāizvērtē katra pētījumā piedāvātā institucionālā modeļa priekšrocības un trūkumus, izvēloties to risinājumu, kas vislabāk atbilst Latvijas situācijai un iespējām.

Autoru ieskatā, tieši Slovēnijas modelis ir vispiemērotākais risinājums Latvijas mājokļu politikas problēmām. Tā kā pieejamu mājokļu politikas uzdevums ir nodrošināt iedzīvotāju piekļuvi cenas un kvalitātes ziņā pieejamam mājoklim, publiskajam sektoram ir nepieciešams kontrolēt pakalpojuma izmaksas, ko vislabāk var izdarīt, ja mājoklis atrodas publiskā sektora jeb pašvaldības īpašumā. Šādu risinājumu ir iespējams sākt attīstīt jau uzreiz, radot nepieciešamos finanšu un juridiskos instrumentus, lai pašvaldības varētu dibināt institūcijas, kuras vislabāk spētu šo uzdevumu īstenot (piemēram, Slovēnijā tās ir mājokļu aģentūras). Slovēnijas institucionālais modelis arī saglabā publiskā sektora atbildību par uzbūvēto mājokļu kvalitāti un piemērotību dažādām sociālajām grupām, turklāt pašvaldības saglabā iespēju pārskatīt kritērijus, kas nosaka iedzīvotāju piekļuvi pieejamiem mājokļiem, reaģējot uz izmaiņām sociālekonomiskajos rādītājos. Lai šo modeli varētu ieviest Latvija, ir nepieciešams veikt skaidrojošo un konsultatīvo darbu kopā ar pašvaldībām, padziļināti apzinot vajadzības un iespējas.

Pielikums Nr. 1

Interviju saraksts

Institūcija	Pārstāvis	Amats	Datums
Latvijas Samariešu apvienība	Andris Bērziņš	Direktors	16.02.2021.
Biedrība "Rīgas pilsētas "Rūpju bērns""	Māris Grāvis	Vadītājs	03.03.2021.
Rīgas dome	Juris Osis	Nodarbinātības, sociālā darba un prakses pētījumu nodaļas vadītājs	23.03.2021.
Latvijas Pašvaldību savienība	Aino Salmiņš	Padomnieks tautsaimniecības jautājumos	24.03.2021.
"Free Riga"	Mārcis Rubenis	Izveidotājs, aktīvists	25.03.2021.
Sv. Lūkas atbalsta biedrība	Mārtiņš Krūklis	Valdes priekšsēdētājs	12.04.2021.
"Centrs Marta"	Irina Mazurika	Pakalpojumu daļas vadītāja	08.04.2021.
Rīgas Tehniskā universitāte	Sandra Treija	Profesore	30.03.2021.
Latvijas Universitāte	Māris Bērziņš	Docents	30.03.2021.
Rīgas apkaimju alianse	Māris Jansons Alija Turlaja	Aktīvisti	06.04.2021.
Liepājas pašvaldība	Mārtiņš Tīdens	Izpilddirektora vietnieks īpašumu jautājumos	12.04.2021.
Valmieras pašvaldība	Ričards Gailums	Valmieras novada pašvaldības domes priekšsēdētāja vietnieks	16.04.2021.
Valmieras pašvaldība	Gints Bērtiņš	Attīstības pārvaldes vadītāja vietnieks	16.04.2021.
Smiltenes pašvaldība	Kārlis Lapiņš	Smiltenes novada domes Priekšsēdētāja vietnieks	30.04.2021.

AS "SEB banka"	Jānis Rozenfelds	"SEB Investment Management valdes priekšsēdētājs	11.05.2021.
AS "Swedbank"	Pēteris Stepiņš	"Swedbank Investment Management CEO"	11.05.2021.
Nekustamo īpašumu attīstītāju alianse	Mārtiņš Vanags	Valdes priekšsēdētājs	12.05.2021.
Ļubļanas Publiskais mājokļu fonds	Živa Matjašičs	Mājokļu pakalpo-jumu nodaļas vadītāja	28.05.2021.
Austrijas mājokļu asociācijas federācijas, Mājokļu un pētniecības departaments	Geralds Kēzels Gerlinde - Gutheila - Knopa - Kirhvalde	Pārstāvji	16.06.2021.
Tallinas pašvaldības īpašumu departaments	Ene Padrika Prīts Pertelpoegs	Pārstāvji	21.06.2021.