

Mietshäuser Syndikat

Sto trideset stanovanjskih projektov in dvajset pobud tvori trdno mrežo. Vez, ki drži zaveznitvo skupaj, je »Mietshäuser Syndikat« (sindikar najemnikov). Vsak stanovanjski projekt je avtonomen, je ločeno podjetje, ki ima v lasti nepremičnino. Kljub njihovi raznolikosti imajo vsi stanovanjski projekti podobno izhodišče: vsem je skupna kolektivna želja po hiši, v kateri je mogoče živeti življenje samoodločanja, brez damoklejevega meča deložacije ali buldožerja; z dostopnim življenjskim prostorom, ki ni pod stalno grožnjo prodaje ali preoblikovanja stanovanj v luksuzne kondominije¹ ali pisarne. Ta želja pomeni začetek vsakega projekta. Kot vemo, navaden nepremičninski trg ne ponuja stanovanjskih stavb, v katerih bi imeli najemniki zagotovljeno dolgoročno samoodločanje. Zato na neki točki skupina pogumno izkoristi priložnost ter oblikuje združenje za nakup objekta v skladu z njenimi željami.

Kapitalno vprašanje: vprašanje kapitala

Žal vsako močno željo pobude po samoorganiziranem stanovanjskem projektu spremljajo zelo šibki finančni viri njenih članov. Tako si je stanovanjsko združenje prisiljeno sposoditi na stotisoče evrov v obliki bančnih posojil in/ali neposredno od ljudi, ki podpirajo projekt.

To je težavna naloga, saj posojila vedno stanejo: zanje se plačujejo obresti in amortizacija. Če želimo, da najemnina ostane družbeno sprejemljiva, ostaja zelo malo manevrskega prostora in je mogoče projekt financirati samo ob zelo nizkih obrestnih merah.

Zato začetna faza, ko so stroški obresti najvišji, spominja na finančno hojo po

¹ V kondominijih so stanovanja v zasebni lasti, etažna lastnina pa v skupni (op. p.).

vrvi. Dodajmo k temu avanturistične in izobraževalne ekspedicije v tuji svet pogajanj, političnega uveljavljanja, iskanja pravnih oblik, pridobivanja posojil, dinamike ustanovne skupine in ne nazadnje gradbenih del. Vsaka skupina mora na poti do lastništva hiše premagati nešteto ovir. Vse to bi lahko bilo lažje.

Širša slika

Odvrnimo pogled od posameznega stanovanjskega projekta in razmišljajmo o večji skupini projektov. V tej skupini niso vsi projekti hkrati v začetni fazi, kar pomeni, da obstaja možnost za oblikovanje ravnotežja med njihovimi različnimi položaji.

- Vzpostavljeni projekti naj svetujejo projektnim pobudam in ponudijo svoje znanje: z drugimi besedami, ni potrebe po odkrivanju tople vode. Hkrati lahko ponudijo politično podporo v sporih, povezanih z nepremičninami.
- Najpomembnejše: vzpostavljeni projekti naj finančnih presežkov ne porabijo za nenehno dviganje lastnega standarda in/ali nižanje najemnin, ampak naj jih prenašajo na nove projekte.
- Nazadnje, stik s pobudami in njihovo dinamiko in posredna udeležba v trenutnih političnih razpravah, v katerih se znajdejo novi stanovanjski projekti, lahko vnese v številne stare projekte vneseta nov zagon.

Vendar se to ravnotežje med avtonomnimi stanovanjskimi projekti ne oblikuje samo, temveč ga je treba organizirati: in najpomembnejše, treba je vzpostaviti stabilno vez med projekti, ki bo zagotavljala prenos virov in potrebno komunikacijo. Organizacija takšne solidarnosti je osnovna ideja Mietshäuser Syndikata, ki je bil zasnovan leta 1989 v Freiburgu.

Gradniki mreže

Veliko hiš – en temelj: osnovna struktura

Sto trideset projektov in dvajset pobud se razlikuje glede na velikost prostorov, lokacijo, višino posojila, število najemnikov itd. A vendar jih družijo več skupnih značilnosti: vsi projekti so samoorganizirani, v vsaki stavbi ima svoj finančni delež Mietshäuser Syndikat, s čimer se preprečuje razprodaja, in vsi projekti so zavezani prispevati v skupni solidarnostni sklad.

Privatizacija

Glede na dolgoročnost naših načrtov ni mogoče povsem izključiti negativnega razvoja: Kaj bi se na primer zgodilo, če bi stanovanjski projekt z zadostnimi ekonomskimi viri postal samovšečen in bi se odločil, da opusti solidarnostni prispevek

ter zapusti mrežo? Še zlasti bi bilo usodno, če bi se po letih in desetletjih prodala ali privatizirala skupna lastnina, in to kljub najboljšim namenom in prizadevanjem ustanovnih generacij. Ne glede na to, kako idealističen in družbeno usmerjen je ustanovitveni dokument posameznega projekta, lahko večina članov odloči o privatizaciji ali prodaji hiše.

Glas proti prodaji hiš

Da se prepreči takšen razvoj, imajo vsi stanovanjski projekti v Mietshäuser Syndikatu posebno lastnost: lastništvo nad posamezno nepremičnino je napisano na družbo z omejeno odgovornostjo (d. o. o.), ki ima dva partnerja: stanovanjsko združenje ne eni strani in Mietshäuser Syndikat kot nadzorno instanco na drugi. Tako ima pri določenih zadevah – kot so prodaja hiše, preoblikovanje v kondominije ali drugi posegi v nepremično premoženje – Mietshäuser Syndikat volilno pravico, namreč en glas, medtem ko ima stanovanjsko združenje drugega. Da se zagotovi, da »nadzorna organizacija« ne ovira pravice najemnikov do samoodločbe, je glasovalna pravica Mietshäuser Syndikata omejena na nekaj osnovnih vprašanj. Pri vseh drugih ima edino pravico glasovanja stanovanjsko združenje.

Povzetek sindikalnega modela

Udeležba sindikata v stanovanjskih družbah je vodila v oblikovanje mreže samoorganiziranih stanovanjskih projektov, ki so se zavezali k solidarnosti med starimi in novimi projekti. Celotno avtonomijo projektov omejuje zgolj Syndikatova pravica veta glede razpolaganja z nepremičnim premoženjem, ki preprečuje možnost ponovne privatizacije in komercialnega izkoriščanja hiš. Mietshäuser Syndikat kot vezni člen je stabilno organizacijsko jedro mreže, ki razvija kompleksno mešanico odnosov in v kateri sta mogoča komunikacija in solidarnostno prerazporejanje sredstev.

Solidarnostno prerazporejanje sredstev: večno gradbišče

Načela solidarnostnega prerazporejanja sredstev so jasna in preprosta: obstoječi stanovanjski projekti plačujejo v skupno malho, solidarnosti sklad, iz katerega se podpirajo novi stanovanjski projekti (v začetni fazi in tudi naprej). Od leta 1992 člani starejših projektov mesečno plačujejo v solidarnostni sklad 25 centov na kvadratni meter. Upravljevec tega posebnega sklada je Mietshäuser Syndikat. V prejšnjih letih je bil uporabljen za financiranje osnovnih deležev Syndikata v stanovanjskih družbah, za stroške organizacije in stikov z javnostjo, pa tudi za svetovanje in razvoj pobud. Še več, občasno je omogočil dajanje posojil za krpanje kratkoročnih finančnih lukenj.

Delovanje Syndikata

Združenje Mietshäuser Syndikat

Pridobivanje deleža Syndikata v stanovanjski družbi mora potrditi generalna skupščina združenja Mietshäuser Syndikat. Kriteriji za sprejem takšne odločitve so samoorganiziranost projekta, dodelitev pravice veta Syndikatu, če bi prišlo do poskusa prodaje hiše in/ali nepremičnine, zaveza k solidarnosti in deljenju znanja, članstvo v združenju Mietshäuser Syndikat in finančni načrt za specifično hišo in/ali nepremičnino. Deložacija obstoječih najemnikov in/ali vezanje najemnega razmerja na finančne pogoje sta razloga za izključitev. Moč sindikalne mreže je v raznolikosti projektov z različnimi koncepti bivanja. To pa ne pomeni, da ne obstajajo meje, zato se odločitve o vključitvi sprejemajo individualno.

Rast in meje

Naše vodilo ostaja univerzalizem: pravica do življenjskega prostora za vse. Dokler sindikalna mreža presega lastninske meje in sebičnost posameznih stanovanjskih projektov, ni resnih razlogov, da bi se ustavil na regionalnih ali nacionalnih mejah. Solidarnostno prerazporejanje sredstev bi moralo vzpostaviti ravnotežje med pomanjkanjem in presežkom virov, ne glede na raznolikost krajev. To je alternativa delovanju kapitalističnega vlaganja, ki uporablja kapital kot vzvod za veliko večje zasluge, kot so bili vložki.

Tu smo

V resnici sploh ne bi smeli obstajati, saj naš osnovni način delovanja krši pravila trga, kjer se želja po dobičku, kapitalski vložki in pridobivanje zasebne lastnine razumejo kot neločljiva osnova vsake ekonomske dejavnosti. Pa vendar smo tu – Syndikat in projekti –, del njih: podimo se po urbanem podzemlju med nepremičninskimi špekulanti in lastninskimi plenilci, med gradbinci, lastniki stanovanj, stanovanjskimi združenji in investicijskimi podjetji. Tekmujemo z njimi za to ali ono posest in igramo monopoli v velikosti 1 : 1. Z zanosom gradimo rastočo mrežo Mietshäuser Syndikat.

Prevod: Klemen Ploštajner