

STANOVANJSKO VARSTVO STAREJŠEGA PREBIVALSTVA V SLOVENIJI: DOMOVI ZA STAREJŠE IN LASTNIŠKO ZASEDNA STANOVANJA

Boštjan Kerbler

dr., prof. geogr. in zgod.

Urbanistični inštitut Republike Slovenije

Trnovski pristan 2, SI – 1000, Ljubljana, Slovenija

e-mail: bostjan.kerbler@uir.si

UDK: 911.3:314.18

COBISS: 1.01

Izvleček

Stanovanjsko varstvo starejšega prebivalstva v Sloveniji: domovi za starejše in lastniško zasedena stanovanja

Zaradi staranja prebivalstva je problematika ustreznega stanovanjskega varstva prebivalstva za starejše vse bolj pereča. V Sloveniji je za starejše ljudi na voljo več oblik bivanj za starejše, med katerimi smo se v članku osredotočili na dve, ki sta v Sloveniji najbolj razširjeni, in sicer na domove za starejše in lastniško zasedena stanovanja. Predstavljene so njune značilnosti, kritično so analizirali problemi obeh oblik stanovanjskega varstva in podane so rešitve teh problemov. Članek temelji na analizi relevantne literature, statističnih podatkov in rezultatov znanstvenih raziskav o obravnavani temi. Skozi razpravo prinaša nova spoznanja o možnostih zagotavljanje primerne stopnje stanovanjskega varstva starejšega prebivalstva v Sloveniji v prihodnje.

Ključne besede

stiranje prebivalstva, starejši ljudje, stanovanjsko varstvo, domovi za starejše, lastniško zasedena stanovanja

Abstract

Housing care of the elderly people in Slovenia: homes for the elderly and owner-occupied dwellings

Ageing of population raises many problems concerning adequate housing for the elderly. In Slovenia there are several residential types for the elderly and among them the article focuses on two, which are most widespread, homes for the elderly and owner-occupied dwellings. Their characteristics are presented, the problems are critically analyzed and the solutions for them are stated. The article is based on an analysis of relevant sources and scholarly literature, as well as results of scientific researches on this topic. Through its discussion the article reflects new ideas about the possibilities of providing an adequate level of housing care of the elderly people in Slovenia in the future.

Key words

Ageing population, elderly people, housing, housing care, homes for the elderly, owner-occupied dwellings

Uredništvo je članek prejelo 31.7.2012

1. Uvod

Stanovanje obsega številne značilnosti, tako fizične (velikost, opremljenost z infrastrukturo in podobno) kot tudi druge, težje merljive (lokacija, trajnost in varnost uporabe, zasebnost, premoženjska tveganja, prijateljske vezi v soseščini in podobno) (Mandič 1999). Po Harsmanu in Quigleyu (1991) ima zato stanovanje status najkompleksnejše dobrine, zaradi česar je nemogoče zajeti vse njegove pomene v odnosu do posameznika, ugotavlja Mandičeva (2011) in dodaja, da je na to opozoril že Marcuse (1987), ko je zapisal, da je »stanovanje več kot stanovanje« (Mandič 2011, 85). Stanovanje je »fizični in socialni prostor, ki ga posameznik obvladuje, v katerem izraža svojo osebno identiteto in zasebnost ter prostor, kjer se počuti varnega« (Šnajder 2010, 17). Kot takšnega stanovanje imenujemo dom. Odnos posameznika do stanovanja oziroma doma se s staranjem spreminja in v starosti postane stanovanjsko varstvo bistvenega pomena. V Sloveniji je za starejše ljudi na voljo več oblik bivališč (Ministrstvo ... 2007a): lastniško zasedena stanovanja (ang. owner-occupied housing), najemna stanovanja (ang. rented housing), oskrbovana stanovanja (ang. sheltered housing) in domovi za starejše (ang. homes for the elderly). Po definiciji Statističnega urada Republike Slovenije (2012) so lastniško zasedena stanovanja bivališča z gospodinjstvi, katerih je vsaj en član lastnik stanovanja. Najemnih stanovanj je več vrst: neprofitna, tržna, službena ali namenska (za starejše ljudi). Po registrskem popisu 2011 prevladujejo pri nas neprofitna najemna stanovanja (70 %), namenskih stanovanj za starejše ljudi (t. i. upokojska stanovanja) pa je 3 %. Po Sendiju in drugih (2003) je namensko stanovanje za starejše ljudi načrtovano za potrebe starega človeka in je namenjeno za tiste starejše, ki želijo ostati samostojni, zmorejo živeti in voditi gospodinjstvo sami z občasno pomočjo na domu. Oskrbovana stanovanja so arhitekturno prilagojena za starejše ljudi z lastnim gospodinjstvom v večstanovanjski stavbi ali kakšni drugi obliki strnjene stavbe, ki je v urejenem in mirnem okolju, z dostopno prometna infrastruktura. V njih lahko dobijo pomoč določene ustanove 24 ur dnevno. Namenjena so starejšim, ki se sami ne morejo več v celoti oskrbovati ali negovati, še vedno pa lahko živijo razmeroma samostojno življenje. Pomembna lastnost oskrbovanih stanovanj torej je, da ohranjajo vse prednosti bivanja v lastnem domu, predvsem avtonomnost in zasebnost, obenem pa stanovalci koristijo storitve institucionalnega varstva (ker se zaradi tega počutijo varne se za oskrbovana stanovanja v strokovni literaturi uporablja tudi izraz varovana stanovanja) (Kerbler 2011a; Nepremičninski sklad pokojninskega in invalidskega zavarovanja 2012). Domovi za starejše so oblika institucionalnega varstva, namenjena starejšim od 65 let in drugim osebam s težavami, ki zaradi starosti, bolezni, osebnih stisk in drugih razlogov, ne morejo živeti sami. Storitve v domovih za starejše obsegajo vse oblike pomoči, s katerimi se upravičencem po zakonu nadomeščajo ali dopolnjujejo funkcije doma ali lastne družine, in sicer bivanje, organizirana prehrana, tehnična oskrba in zdravstveno varstvo (Cijan in Cijan 2003). Bivanje v domovih za starejše je organizirano tako, da zagotavlja posameznikom glede na njihove psihofizične sposobnosti čim večjo zasebnost, samostojnost, avtonomnost in neodvisnost (Ministrstvo ... 2005).

V članku se bomo osredotočili na dve obliki stanovanjskega varstva za starejše, ki sta v Sloveniji najbolj razširjeni – na domove za starejše in lastniško zasedena stanovanja. Pri obeh bomo predstavili njune značilnosti, kritično analizirali probleme obeh oblik stanovanjskega varstva in navedli možne rešitve zanje. V razpravi bomo opisali različne možnosti za implementacijo predlaganih rešitev za zagotavljanje primerne stopnje stanovanjskega varstva starejšega prebivalstva v Sloveniji v

prihodnje. Z metodološkega vidika temelji članek na analizi in kritični presoji pomembnejše znanstvene in strokovne literature, statističnih podatkov in rezultatov znanstvenih raziskav o obravnavani temi.

2. Domovi za starejše

Tradicija slovenskega domskega varstva je že stara, saj sega v 14. stoletje. Sprva je šlo je za »ubožnice« in »špitale, dobrodelne ustanove, ki so jih ustanovljali predvsem redovniki in pobožne bratovščine, na podeželju deloma grofje, v mestih pa meščanski stanovi (Kociper 2011). V času industrijske revolucije, ko se je zaradi razvoja medicine in izboljšanja higienskih razmer število prebivalstva povečalo, se je začelo ustanavljati vse več socialnih ustanov (Grdiša 2010). Večinoma je šlo za »hiralnice«. Pred drugo svetovno vojno je bilo pri nas 63 takšnih domov za starejše ljudi s 3.249 kapacitetami (Gašperović 2003). Po vojni so se na področju institucionalnega stanovanjskega varstva starejših pojavili številni problemi, saj je število starejših močno presešlo razpoložljive kapacitete, mnoge dotodanje socialne ustanove pa so se zaradi povečanja potreb po zdravniških posteljah preoblikovale v zdravstvene zavode. Lokalne oblasti so ta problem pogosto reševale z namestitvami domov za starejše v zasilno obnovljenih starih gradovih in samostanih, vojašnicah in drugih objektih (Medarda 2002). Domovi so bili negovalne narave in so zagotovili najenostavnejše oblike oskrbe. Bili so prostorsko utesnjeni, v sobah je bilo več postelj, nega pa je bila zaradi slabe tehnične opremljenosti omejena, bili pa so tudi na dislociranih lokacijah (Grdiša 2010). Predvojno stanje je bilo doseženo šele leta 1964 z 31 domovi, v katerih je bilo 3.100 namestitvenih zmogljivosti (Gašperović 2003). V šestdesetih letih so bili na področju stanovanjskega varstva narejeni prvi večji koraki. Ustanovljen je bil Inštitut za gerontologijo, ki je začel uvajati nov pristop k domovom za starejše ljudi, tako da so združili koncepta bolnice (sanatorija) in hotela (toplic) (Kociper 2011). V tem času je bil ustanovljen tudi Sklad Republiške skupnosti socialnega zavarovanja za reševanje stanovanjskih potreb upokojenecv in invalidov, ki se je v začetku sedemdesetih let preimenoval v Sklad za gradnjo stanovanj in domov za upokojenca in je bil glavni vir sredstev za adaptacije, sanacije, dograditve in novogradnje domov za starejše. Sklad je nehal delovati v začetku devetdesetih let. Takrat je bilo na voljo 7.033 namestitvenih kapacitet v 51 domovih za starejše (Gašperović 2003). Šlo je za domove za starejše kot javne socialnovarstvene zavode, ki opravljajo dejavnost socialnega varstva nepridobitno, kot javno službo. S sprejetjem zakona o socialnem varstvu leta 1992 (Ur. l. RS, št. 54/1992) pa lahko zavodsko varstvo opravljajo tudi zasebniki, in sicer na podlagi koncesije, ki jo na javnem razpisu podeli pristojno ministrstvo. Število domov za starejše se je tako v zadnjih dveh desetletjih zelo povečalo. Po podatkih Skupnosti socialnih zavodov Slovenije (2012) je bilo ob začetku leta 2012 je bilo v Sloveniji na voljo 18.030 mest v 92 domovih na 109 lokacijah, in sicer v javnih domovih za starejše 13.816 mest v 56 zavodih na 71 lokacijah in v zasebnih domovih za starejše 4.214 mest pri 36 izvajalcih s koncesijo na 36 lokacijah. Po večini gre za domove, ki nudijo ustrezno materialno udobje, zdravstveno nego, socialno mrežo in možnosti, da varovanci preživijo svoj prosti čas aktivno in ustvarjalno, ter še nekatere druge vrste oskrbe, zaradi česar je torej za telesno in (delno) psihično človeško razsežnost razmeroma dobro poskrbljeno. Za domove je značilna vzdolžna tlorisna zasnova z dolgim centralnim hodnikom in obojestransko razporeditvijo večposteljnih sob. Večina domov ima centralno skupno jedilnico, nekateri novejši domovi pa že imajo manjše jedilnice in dnevne prostore po oddelkih oziroma etažah (Kociper 2011). Vsi domovi so odprtega tipa, zasnovani so kombinirano, in sicer tako, da je del namenjen starejšim z resnimi zdravstvenimi

težavami, ki potrebujejo redno zdravniško oskrbo, kontrolo in nego, v drugem, stanovanjskem delu pa prebivajo starejši, ki so relativno samostojni. Velikost domov oz. njihova kapaciteta je različna. Manjše bivalne enote so »prijaznejše«
starejšemu človeku, življenje v njih pa bolj pristno in domače, v primerjavi z velikimi domskimi institucijami, katerih videz spominja na bolnišnične zavode (Slonep 2012). Stroka ugotavlja, da so v teh domovih za starejše mnoge človeške razsežnosti (socialna, duhovna, eksistencialna in razvojna) pogosto zapostavljene (Ramovš 2008). V zadnjem času nekateri domovi za starejše, zlasti tisti, ki so bili zgrajeni v zadnjem obdobju, zato že uvajajo nekatere sodobnejše koncepte (Imperl in Ramovš 2010). Gre za t. i. koncept četrte generacije domov za starejše, ki sledijo potrebam po domačnosti in se zgledujejo po življenju v družini. Osnova doma je gospodinjska skupina, v kateri biva največ dvanajst ljudi. Celotna ustanova je sestavljena iz poljubnega števila gospodinjskih skupin, ki so na isti lokaciji, lahko pa so raztresene po ulicah, sosekah ali zaselkih, bistveno je, da locirani v lokalnem okolju ljudi, ki so vključeni v skupino, torej čim bliže njihovega doma (Ministrstvo ... 2007b). Funkcionalno jedro skupine je prostoren dnevni prostor z veliko skupno kuhinjo. V skupini redno delajo samo hišne gospodinje, ki se menjajo, druge specialistične storitve pa zagotavljajo zunanje strokovne službe po potrebi. Bistveno je, da člani skupine po svojih močeh in željah sodelujejo pri pripravi hrani in drugih vsakdanjih gospodinjskih opravilih (Kociper 2011). V takšnih skupinah torej ni več v ospredju nega, ampak gre za novo obliko pomoči, pri kateri ljudje, ki potrebujejo nego, v večji meri sami odločajo o svojem življenju (Grdiša 2010). Ramovš (2008) govori o psihosocialnem konceptu, ki skuša uresničevati človekove potrebe na treh nivojih: intimnost v individualni sobi, pripadnost majhni skupini ljudi s sodelovanjem pri gospodinjskih opravilih v skupni kuhinji in vpetost v socialne mreže širše skupnosti in servisno koriščenje strokovnih uslug od zunaj.

V 2012 je domsko varstvo zajelo okoli 6,5 % starejših od 65 let, kar presega strateške usmeritve, ki predvidevajo 5-odstotni domski oskrbi starejših (Osterman 2012). Trenutno stanje torej ne nakazuje pomanjkanje kapacitet, vendar pa se slovenski domovi za starejše se namreč vse bolj soočajo z vrsto težav, ki so posledica togosti politike in neizvajanja nobenih ukrepov (Kolmančič 2010). Prva velika težava je neskladno regionalno razmerje kapacitet in potreb (glej Kerbler 2011b). Relativno dolge čakalne vrste so predvsem v večjih urbanih središčih v osrednjeslovenski, gorenjski in podravske in celjski regiji. Najslabše razmerje med povpraševanjem in kapacitetami je v Mestni občini Ljubljana, marsikje drugje je povpraševanje zmerno ali pa presežka prosilcev ni oziroma je celo preveliko število razpoložljivih kapacitet, na primer v Severovzhodni Sloveniji (Mlakar in Vošnjak 2010). Kot ugotavlja Koprivnikar (2009, 10–11) se zato »lahko zgodi, da bomo zaradi neuravnoveženosti kapacitet, ki bodo na voljo na posameznih področjih, imeli državne zavode, ki bodo negativno poslovali in zasebne izvajalce, ki ne bodo več zmogli obveznosti do svojih virov, iz katerih so zgradili te zavode«. Druga velika težava je večje število zakonov in togost predpisov, ki utesnjuje avtonomijo, upravljavsko sposobnost, ustrezno kadrovanje in racionalno poslovanje zavodov, zlasti zasebnih, ki so enako kot javni domovi za starejše del javnega sektorja in opravljajo javno službo. Ob tem pomenijo veliko težavo tudi nezadostni viri financiranja, zaradi česar so zavodi pogosto znajdejo v situaciji, da so komajda rentabilni (Koprivnikar 2009; Kolmančič 2010). Najbolj prizadeti so zlasti zasebni domovi za starejše, ki imajo ob številnih zakonskih predpisih in pogojih tudi zelo velike obveznosti do investitorja in bank, zato morajo v ceno vključiti tudi strošek investiciji. S tem so v primerjavi z javnimi domovi za starejše dražji in s tem manj konkurenčni, čeprav opravljajo enako vrsto dela, kot javni domovi za starejše. Po

podatkih Skupnosti socialnih zavodov Slovenije (2012) je bila sredi v javnih domovih za starejše leta 2012 cena za najmanj zahtevno oskrbo 17,57 €/dan, v zasebnih pa 21,88 €/dan, povprečna cena različnih oblik oskrbe pa je dražja za 4,49 €/dan, ker v enem mesecu nanese okoli 135 €. Zasebne organizacije se zato težje odločijo za vstop na področje stanovanjskega varstva za starejše (Koprivnikar 2009; Mlakar in Vošnjak 2010). Nadaljnja težava je neustrezna cenovna politika na področju dolgotrajne oskrbe starejšega prebivalstva, zaradi česar se v Sloveniji bolj splača bivati v domovih za starejše, kot prejemati pomoč na domu. Razloga za to sta predvsem dva: po eni strani je obseg storitev v domovih za starejše bistveno večji kot v okviru pomoči na domu oziroma v domačem okolju, kjer integrirana zdravstvena nega in socialna oskrba ni omogočena, po drugi strani pa je v bivanju v domu bistveno cenejše (Kolmančič 2010). Ekonomske cene ene ure pomoči na domu se zaradi različne višine subvencij med občinami sicer razlikujejo, vendar v povprečju je cena približno enaka celodnevni oskrbi v javnih domovih za starejše. Zaradi gospodarske krize in vladnih ukrepov je pričakovati, da se bo ta storitev podražila oziroma bo višina subvencij s strani občin nižja (Slovenska tiskovna agencija 2012; Zveza potrošnikov Slovenije 2012; Žibret 2012).

Možnosti za rešitev opisanih težav domov za starejše je več. Kolmančič (2010) navaja nekaj takšnih ukrepov, za katere meni, da naj bi bili učinkoviti in bi zadovoljili vse deležnike, predvsem pa izvajalce in državo. Za odpravo regionalnih neskladij glede potreb in kapacitet v domovih za starejše bi bilo treba povečati kapacitete v večjih urbanih središčih, zlasti v Mestni občini Ljubljana, kot ugotavlja Koprivnikar (2009, 11): »če torej danes rešimo problem kapacitet v Ljubljani in njeni okolici, smo posledično rešili celoten problem ponudbe institucionalnega varstva v celotni Sloveniji, saj se pomanjkanje kapacitet v Ljubljani projicira na ostalo Slovenijo«. V regijah, v katerih je povpraševanje po namestitvah v domovih za starejše manjša, bi morala država povečati vlogo in dostopnost do storitev pomoči na domu. Za povečanje avtonomnosti in bolj fleksibilno delovanje javnih in zasebnih domov za starejše bi bilo treba omogočiti vsem enake možnosti za poslovanje. »Ni sprejemljivo, da obstajajo razlike med zasebnimi in javnimi izvajalci, ki izvajajo primerljivo storitev, v isti mreži javne službe, za iste uporabnike storitev, pod enakimi kadrovske, strokovne pogoji v okviru istih nadzorov, in da je razlika med tema dvema storitvama samo zato, ker je nekdo v državni, drugi pa zasebni lasti. Prav tako ni sprejemljivo, da mora uporabnik v nekem domu zato, ker je v zasebni lasti, plačevati višjo ceno storitve, v nekem drugem domu pa nižjo najemnino samo zato, ker je v državni lasti – oba namreč delujeta v isti javni mreži«, meni Koprivnikar (2009, 13). Primeren ukrep za rešitev težave je predlagal Bohinc (2007), po katerem bi bilo treba javne zavode pravno statusno ločiti na državne in samostojne. Slednji bi bili profitni, prihodke bi si zagotavljali s prodajo storitev na trgu in si s tem zagotovili finančno samostojnost, zaposleni pa bi bili izključeni iz sistema plač v javnem sektorju. Zasebni domovi za starejše bi tako med sabo konkurirali, s tem dvigovali kakovost storitev, ter tako vplivali na spremembe cene za stanovanjsko varstvo v okviru domače oskrbe. Po Koprivnikarju (2009) bi morali biti s statusnim preoblikovanjem izvajalci odgovorni neposredno uporabnikom storitev, zadovoljstvo uporabnikov pa bi morala postati kriterij za ugotavljanje uspešnosti nekega subjekta, ki deluje na tem področju. V času priprave tega prispevka, je že prišlo do prvih primerov statusnega preoblikovanja javnega zavoda v kapitalno organizacijo. Za rešitev neustrezne cenovne politike bi bila najbolj primerno, povišanje cen za stanovanjsko varstvo v domovih za starejše. Če bi se namreč odpravila nesorazmerja v višini, načinih in virih financiranja oz. sofinanciranja različnih socialnovarstvenih storitev v domovih za starejše, kot

predlagajo nekateri strokovnjaki (glej Koprivnik 2009), bi po Kolmančiču (2010) to vplivalo na lažjo cenovni dostopnosti bivanja in oskrbe v domovih za starejše, s tem pa na še večje pritiskne na kapacitete v domovih za starejše. V primeru povišanja cen, bi se po njegovem zgodilo ravno nasprotno, pritiski bi bili (vsaj na krajši rok) manjši, čakalne dobe bi se skrajšale, povečalo pa bi se zanimanje za druge oblike bivanja in socialnovarstvenih storitev v okviru njih. Primerna rešitev bi bila po njegovem tudi povečanje cenovne diferenciacije med javnimi in zasebnimi domovi za starejše, kar bi vodilo do diferenciacije bivanja v domovih za starejše glede na dohodkovni položaj uporabnika. Javni domovi za starejše bi bili namenjeni za bivanje in oskrbo ljudi iz nižjih dohodkovnih razredov, zasebni zavodi pa za ljudi iz srednjega in višjega dohodkovnega razreda. »S te bi se zagotavljala dolgoročna finančna vzdržnost sistema dolgotrajne oskrbe, ki je eden izmed treh ciljev nacionalne politike« (prav tam, 23).

3. Lastniško zasedena stanovanja

Za Slovenijo je značilna visoka lastniška zasedenost stanovanj. Po osamosvojitvi smo namreč izvedli zelo radikalno privatizacijo nekdanjih javnih najemnih stanovanj in, kot pravi Stephenson (2003) postali »superlastniki stanovanj«. Po podatkih registrskega popisa 2011 je bilo lastniško zasedenih stanovanj 77 %, naseljena stanovanja z drugim tipom lastništva ali t. i. uporabniška stanovanja so predstavljala 14 % (stanovanja, v katerih nihče od stanovalcev, ki stanovanje uporabljajo, ni lastnik, hkrati pa stanovanje ni najemno), le 9 % je bilo najemnih stanovanj (SURS, 2012). Lastništvo stanovanj pa se odraža tudi pri starejših prebivalcih v Sloveniji. Kot navaja Srna Mandič (2011) so glede na podatke Evropske raziskave o kakovosti življenja (EQLS) iz leta 2007 Slovenci, starejši od 65 let, lastniki stanovanj kar v 96 %. Ugotavlja tudi, da se s starostjo, zlasti nad 80 let, delež lastnikov stanovanj celo poveča, kar je glede na nizek delež najemnih stanovanj in pomanjkanje pestrosti različnih oblik stanovanjskega varstva povsem razumljivo (glej Kerbler, 2011a). Razumevanje je še popolnejše, če k temu dodamo še spoznanja o razmišljanjih in percepcijah starejših glede svojega doma. Po Heywoodu in drugih (2002) povezujejo starejši ljudje stanovanje/dom s številnimi spomini in identiteto, po Anni Dupuis in Davidu Thornsnu (1996) s tem, kaj so v življenju dosegli, po Cloughu in drugih (2004) pa tudi z mrežo socialnih vezi, ki so jih stkali v okolju, v katerem prebivajo. Zaradi tega želijo starejši v svojem domačem okolju ostati čim dlje časa. Bivanje v lastnem domu ima številne pozitivnih učinkov, zlasti na dobro počutje in psihofizično kondicijo starejših ljudi. Kot navajajo Maisel in drugi (2008) so študije pokazale, da samostojno življenje spodbuja uspešno staranje z izboljšanjem zdravja, življenjsko zadovoljstvo in povečuje samozavest starejših, kar lahko časovno odloži prehod starejših v institucionalno obliko bivanja. Staranje doma (ang. ageing at home) oziroma staranje v/na kraju bivanja (ang. ageing in place) je zato najbolj zaželena oblika stanovanjskega varstva oziroma bivanja starejših. To potrjujejo tudi številne raziskave, med katerimi izstopa predvsem anketa, ki jo je leta 2005 opravilo ameriško združenje za upokojenca (glej Salomon 2010). Po njihovih podatkih je 89 % ljudi, starejših od 50 let izjavilo, da želijo ostati v svojih domovih kolikor je mogoče ter dolgo ohraniti svojo neodvisnost. Še podrobnejši raziskava iz leta 2000 je pokazala, da se delež ljudi, ki imajo takšne želje, s starostjo povečujejo (American Association of Retired People 2000). V svojih stanovanjih si želi ostati tako dolgo kot bom mogoče 75 % ljudi, starih med 45 in 54 let, 83 % tistih, ki so stari med 55 in 64 let, 92 % starostnikov med 65. in 74. letom in kar 95 % starih 75 ali več let. Če ne bi bili več zmožni živeti samostojno, si po Salomonu (2010)

starejši še vedno zelo želijo ostati in bivati v svoji skupnosti oziroma soseski, znanem bivalnem in socialnem okolju. Po raziskavi, na katero se sklicuje, je takšnih 85 %. Socialne povezave s prijatelji in sosedami, poznavanje lokalnih možnosti za prijetno bivanje, bližina do storitev so med številnimi stvarmi, ki bi jih starejši »izgubili«, če bi se morali preseliti. Preselitev drugim namreč starejši pogosto doživljajo kot travmatično izkušnjo (glej Kerbler 2011b). O preselitvah starejši zato niti ne želijo razmišljati. Po Cloughu (2004) so tisti, ki bi se odločili za preselitev, večinoma v zgodnjih zrelih letih, saj, kot ugotavlja, začnemo ljudje o bivanju v prihodnosti (ponovno) razmišljati, ko se upokojimo. Takrat je tudi največja možnost za preselitev, s staranjem se ta želja močno zmanjša. To potrjuje tudi telefonsko anketiranje, ki so ga opravili Sendi in drugi (2003). Ugotovili so, da je najvišji delež tistih, ki bi se preselili, v starostni strukturi 50–55 let (27 %), nato pa z vsako naslednjo starostno skupino ta delež pada. Tako je bil delež starejših od 80 let, ki so razmišljali o preselitvi le še 8-odstoten. V splošnem je o preselitvi razmišljala manj kot petina starostnikov v Sloveniji (18 %).

Preference starejših po bivanju v lastnem domu pa nimajo le pozitivnih strani, prinašajo tudi številne ovire. Glavni razlogi za preselitev, ki so jih starejši v raziskavi Sendija in drugih (2003) navedli, so neprimerno stanovanje, otežen dostop do stanovanja in neprimerna (zanemarjena) okolica, predvsem v urbanih okoljih, oziroma oddaljenosti od javnih storitev, predvsem na podeželju. Prva od ovir je tako neustrezna ureditev bivališča. Predvsem gre za arhitekturne ovire, kot na primer stopnice, neustrezna kopalniška oprema – na primer kopalne kadi namesto kabin za tuširanje, odsotnost držal –, pragovi, drseča tla, težka vrata, preozki prehodi, previsoko pohištvo in delovne površine ter podobno, še zlasti v hišah pa je, kot ugotavlja Salomon (2010), najpogostejša težava odsotnost kopalnice v glavnem bivalnem prostoru. V anketi, ki so jo opravili Sendi in drugi (2003), je le 15 % starejših menilo, da njihova bivališča ne potrebujejo adaptacije. Po Mariji Vovk (1998) morajo biti bivališča za starejše ljudi funkcionalna, varna in ne prevelika. Po njenem so priporočljive velikosti bivališč za starejše sledeče: 40 m² za enega človeka, 60 m² za dve osebi in 80 m² za tri ljudi. V Sloveniji so na splošno bivališča dokaj velika. Po podatkih registrskega popisa leta 2011 je bila povprečna velikost naseljenega stanovanja je bila 82 m² (Statistični urad Republike Slovenije 2012). Iz tega lahko sklepamo, da živijo tudi starejši ljudje v dokaj velikih bivališčih. Kot ugotavljajo Sendi in drugi (2003) so velikost bivališč starejših ljudi s starostjo sicer zmanjšuje – 34 % anketiranih v starosti od 50–55 let je živelo na več kot 90 m², v starosti nad 80 let je bilo ta delež 13-odstoten, ker je še vedno precej –, vendar pa je bilo kar 38 % lastnikov bivališč (gre za hiše), ki so bila večja od 90 m². Druga težava staranja na/v kraju bivanja je lahko neustrezna lokacija bivališča. Zaradi zmanjšanih psihofizičnih sposobnosti starejših ljudi in ker se soseske skozi daljše časovno obdobje spremenijo, postanejo nekatere okolja neprimerna za bivanje, predvsem iz zdravstvenega in psihosocialnega vidika. Velik problem pomeni predvsem oddaljenost storitev (zdravstvena oskrba, trgovine, knjižnica, pošta in drugo) oziroma vezanost teh storitev na avtomobilski promet oziroma v zadnjih dveh desetletjih v urbanih središčih predvsem na nakupovalna središča. Poleg tega ljudje s staranjem postopoma izgubijo svoje prijatelje v domačem okolju (ali zaradi preselitve ali smrti), s katerimi so se družili. Še posebej je to problem za ljudi, ki so stari. Sendi in drugi (2003) so namreč ugotovili, da si ljudje s staranjem vse bolj želijo, da bi bili v bližini njihovih bivališč ljudje iste starosti. V urbanih okoljih je velik problem tudi promet – tako mirujoči promet v stanovanjskih soseskah, kakor tudi promet na splošno. Mnogi starejši ljudje se zato v takšnem (vse bolj prometnem) okolju pogosto počutijo neugodno, jih je strah, ne vedo, kako naj ob določenih

situacijah kot udeleženci v prometu odreagirajo, ob manj ugodnih vremenskih stanjih pa se pogosto tudi ne počutijo dobro (jih duši in podobno). Starejši ljudi zato pogosto postanejo v svojih soleskah vse bolj izolirani, pogosteje ostajajo v svojih bivališčih in so glede opravljanja storitev odvisni od pomoči drugih (prevoz, nakupovanje in podobno). Tretja velika težava povezana z bivanjem starejših v lastnem bivališču so stroški vzdrževanja nepremičnine (vključeni so tekoči stroški, letni stroški – zavarovanje, davčne obveznosti in podobno – ter drugi stroški vzdrževanja bivališča), zlasti za tiste z nižjimi dohodki. Salomon (2008) poroča, da porabi ena tretjina starejših med 54. in 60. letom v povprečju okoli 30 % mesečnih prihodkov za vzdrževanje svojega doma, tisti, ki so starejši od 85 let pa celo več kot polovico. Poleg tega starejši ljudje po večini živijo v starejših bivališčih, kar je posledica njihove nepripravljenosti za preselitve. Stroški vzdrževanja s starostjo nepremičnin običajno hitro rastejo, zato so predvsem lastniki starejših nepremičnin soočeni s tveganjem naraščajočih stroškov vzdrževanja. Marsikateri starostnik, zlasti tisti, ki živijo sami ali v upokojenskih gospodinjstvih, tako le komajda pokriva tekoče stroške in letne davke (nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, davek na premoženje), za druge obveznosti, ki so povezane z vzdrževanjem nepremičnine pa pogosto nimajo dovolj prihrankov, kar ima negativni vpliv na vrednost nepremičnine.

Kljub opisanim težavam ima v Sloveniji lastniško bivališče še vedno zelo pomembno vlogo, kar kažejo rezultati telefonske raziskave, ki so jo opravili Sendi in drugi (2003). Večina tistih, ki bi se preselili, so namreč večinoma živeli v najemniških stanovanjih. Delež tistih, ki so živeli v lastniških bivališčih in bi se preselili, je bil precej nižji. Kar 78 % tistih, ki so razmišljali o preselitvi, bi se preselili v drugo lastniško bivališče, od tega 43 % v drugo lastniško hišo in 35 % v drugo lastniško stanovanje. Poleg čustvene navezanosti na lasten dom in okolico pomeni namreč lastništvo bivališča tudi obliko premoženja, še zlasti v Sloveniji, ker je po Lidiji Apohal Vučkovič in drugih (2009) to premoženje večinoma hipotekarno neobremenjeno. Kot navaja Srna Mandič (2011) je bila Svetovna banka prva, ki je v svoji študiji iz leta 1994 opozorila, da je lahko lastniško stanovanje t. i. »četrti pokojninski steber« in pomeni zagotavljanje varnosti na stara leta. Po Modiglianijevi teoriji življenjskega cikla potrošnje in varčevanja gospodinjstva (ang. Modigliani's life-cycle theory of consumption and savings) namreč posameznik v času aktivne dobe življenja optimizira svoje premoženje, v tretjem obdobju svojega življenja pa bo privarčevana sredstva trošil oziroma porabil za kritje morebitne vrzeli med dohodki (Deaton 2005; Dol 2009). Po Andreji Cirman (2000) daje teorija dobro izhodišče za različne instrumente konverzije nepremičninskega premoženja v dohodek. To pomeni, da je lastniško bivališče predmet, v katerega se skozi aktivno dobo življenja shranjuje, nato pa se pretvori v dohodek, iz katerega se jemlje (Mandič 2011). Obstaja več instrumentov nepremičninskega kapitala v dohodek. Po Dolingu in Ronaldu (2010) je sta eni od takšnih oblik prodaja lastnega bivališča in nakup manjšega, cenejšega ali pa prodaja in prehod iz lastniškega v najemniško ali oskrbno stanovanje. V obeh primerih se po Srni Mandič (2011) s prodajo sprosti nekaj sredstev za prosto porabo, zlasti za zapolnitev pokojninske vrzeli. Slabost tega instrumenta konverzije nepremičnine ta, da se sprosti le del sredstev iz nepremičnine, saj velik del kapitala še vedno ostane v novi nepremičnini, pri najemu pa se del premoženja »izgubi«. Še posebej pa, da mora lastnik zapustiti svoje dosedanje bivališče, čemur pa so starejši, kot smo že ugotavljali, zelo nenaklonjeni (to tudi zmanjšuje praktično uporabno tega instrumenta). Kot navaja Anita Jesih (2010), obstajajo zato še druge oblike instrumentov konverzije nepremičnin, pri katerih lahko starejši ostanejo v svojih lastniških bivališčih: prodajna pogodba z

odloženim prenosom lastninske pravice (ang. life estate), prodaja ob hkratnem povratnem najemu (ang. sale and leaseback) in obratno hipotekarno posojilo (ang. reverse mortgage ali reverse annuity mortgage). V prvem primeru gre za obliko konverzije, pri kateri posameznik nepremičnino proda, vendar pa preide lastninska pravica s prodajalca na kupca šele ob smrti prodajalca. Po Andreji Cirman in Nadjuši Koželj (2003) je prednost tega instrumenta, da prodajalec nad nepremičnino ohrani lastninsko pravico, obenem pa prejme tudi nadomestilo za prenos te pravice na kupca potem, ko umre. Slabost je po njunem predvsem ta, da se kupnina izplača v enem znesku, zato mora prejemnik dobro premisliti, kako jo bo naložil, da bo lahko iz teh sredstev postopoma črpal denar v obliki rente. Za starejšega človeka je ta problem lahko zelo obremenjujoče. Pri drugi obliki instrumenta konverzije nepremičnin prodajalec svojo nepremičnino proda in obenem sklene s kupcem za isto nepremičnino najemno pogodbo za določen ali nedoločen čas, z možnostjo obnovitve najemnega razmerja. Kot navajata omenjeni avtorici so za prodajalca prednosti tega instrumenta predvsem takojšen priliv denarja v obliki začetnega pologa, stalen pritek denarja kot razlika med prejetim obrokom za odplačilo hipotekarnega posojila in mesečnim obrokom najemnine, izognitev nadaljnjim stroškom vzdrževanja bivališča in davčnimi obveznostmi in (kot najpomembnejše) pravica do nadaljnjega bivanja v »svojem« domu. Slabost, ki jo avtorici navajata, je predvsem ta, da je število tistih, ki bi bili pripravljene odkupiti nepremičnino na takšen način, relativno malo. Najpogosteje so to sorodniki, zlasti družinski člani, saj se znotraj družine lažje uskladijo različne želje in interesi. Obratno hipotekarno posojilo kot tretja oblika instrumenta konverzije nepremičnine je posojilo, ki je zavarovano z nepremičnino tistega, ki najema posojilo. Instrument je namenjena starostnikom, ki jim primanjkuje tekočih likvidnih sredstev. V Združenih državah Amerike, kjer je ta oblika pravno dovoljena, je namenjena starejšim od 62 let. Kot ugotavljata avtorici, je bistvo te vrste posojil v te, da se zadolženost posojilojemalca v času trajanja posojilnega razmerja povečuje na račun zmanjševanja premoženja nepremičnine. Lastnik zastavljene nepremičnine, lahko od posojilodajalca prejme enega ali kombinacijo od sledečih plačilnih načinov: enoten pavšalni znesek v gotovini, redna mesečna izplačila ali kreditno linijo, ki omogoča nenamensko koriščenje odobrene prekoračitve sredstev na transakcijskem računu. Posojilojemalec se poplača ob zapadlosti posojila, torej takrat, ko preneha uporabljati zastavljeno nepremičnino kot svoje bivališče (ob smrti, prodaji, selitvi). Posojilodajalec takrat hipoteko unovči in dolg posojilojemalca poravnava s prodajo nepremičnine, preostanek pa vrne posojilojemalcu ali njegovim dedičem, če je umrl. Tudi pri tem instrumentu je prednost ta, da lahko starejši človek v svojem domu ostane in živi v njem kolikor se le da dolgo, tudi do smrti. Kot ugotavlja Poplatnik (2012) je v Sloveniji trg instrumentov konverzij nepremičnin dokaj nerazvit. Od omenjenih instrumentov je pri nas še najbolj razširjena oblika konverzije prodaja nepremičnine in nakup manjše, poznamo še prodajo z odloženim prenosom lastninske pravice in prodajo ob hkratnem povratnem najemu oziroma predajo nepremičnine v zameno za dosmrtno preživljanje, ker je najpogostejše znotraj ožjih družinskih članov. Najuspešnejša pri izvedbo instrumenta konverzije je Mestna občina Ljubljana, ki ponuja možnost nakupa bivališča v zameno za dosmrtni najem in izplačilom doživljenjske mesečne rente ter možnost nakupa bivališča v zameno za prehod v občinsko neprofitno ali oskrbovano stanovanje. Razlogov za majhno povpraševanje po instrumentih konverzije je več. Gre predvsem za slabo poznavanje instrumentov, slaba davčna urejenost, visoki stroški odobritve, pa tudi zato ker je pokojninski sistem dokaj dobro urejen. Poleg tega je za Slovenijo značilno, da so ljudje čustveno navezani na nepremičnino, nepremičnina jim predstavlja največjo naložbo v življenju, zato starejši svoja stanovanja namenijo

predvsem otrokom ali vnukom (Cirman 2000). Po Dolingu (2010) starejši pogosto tudi nimajo zaupanja v to, da so tovrstne naložbe in tveganja varne, še zlasti v negotovih gospodarskih razmerah in krizi na trgu nepremičnin.

4. Razprava in sklep

Demografske spremembe in tudi finančna kriza bodo vse bolj vplivali na javnofinančno vzdržnost in posledično na stanovanjsko oskrbo starejših. Premalo različnih oblik bivanja za starejše in drugih instrumentov povezanih s tem, odsotnost raznolikosti storitev oskrbe za starejše in vse večje povpraševanje po institucionalnih oblikah bivanja (zlasti po bivanju v domovih za starejše) bodo pri nas začeli sprožati vse resnejše probleme. Kot navaja Osterman (2012) se to, na primer, že pozna v zdravstveni blagajni, iz katere se financira osnovno zdravstveno varstvo v domovih za starejše, saj je zdravstvena zavarovalnica z letošnjim letom začela zavračati podpisovanje takih pogodb. Problem stanovanjske oskrbe bo v prihodnje še toliko bolj pereče, saj lahko pričakujemo, da bo prišlo do korenite reforme pokojninskega sistema. To je še posebej zaskrbljujoče, saj je raziskava Evropske komisije (2007) pokazala, da si kar 58 % ljudi v Sloveniji bivanja v domovih za starejše ne more privoščiti. Že sedaj je namreč razmerje med starostno neto pokojnino in neto plačo (ang. gross replacement rate) alarmantno, saj podatki Zavoda za pokojninsko in invalidsko zavarovanje Slovenije (2012) kažejo, da znaša 62 % (povprečna starostna pokojnina = 619 evrov, povprečno neto plača = 998 evrov), leta 2000 pa je bil ta delež še 75-odstoten, po napovedih Evropske komisije (2006) pa se bo do leta 2050 to razmerje zmanjšalo na 39 %. Velik pomen bo zato v prihodnje imela razširitev instrumentov konverzije nepremičnin v dohodek, ki bo omogočal starejšim, da ostanejo v svojem domu čim dlje časa in si zagotovijo dodatni dohodek za preživetje, obenem pa bi lahko pokrili manjkajoče stroške s prehodom v institucionalno oskrbo. K vzpostavitvi instrumentov bo morala veliko prispevati vlada, zlasti z zagotovitvijo ustrezne zakonodaje in nadzora, banke in zavarovalnice, ki bodo omogočile dostopnost ustreznega stanovanjskega in hipotekarnega trga. Nedavna evropska raziskava (glej Evropska komisija 2007) je namreč (presenetljivo) pokazala, da bi bili Slovenci pripravljeni dati nepremičnine v konverzijo v večjem obsegu, kot smo doslej domnevali. Kar 52 % anketiranih bi namreč stanovanjsko premoženje kompenzirali za poplačilo storitev oskrbe v domovih za starejše. To je Slovenijo uvrstilo v sam vrh med drugimi evropskimi državami, takoj za Hrvaško in Turčijo – v drugih državah je bil ta delež nižji od 35 %. Nadaljnji vir za zagotavljanje ustreznega stanovanjskega varstva v prihodnje bodo zagotovo družinski transferji. Po Sambtu (2009) je pri nas delež družinskih transferjev za starejše v primerjavi z transferji s strani države še vedno dokaj skromen, vendar kot ugotavlja Srna Mandič (2011) je za Slovenijo značilno, da ima ožje sorodstvo, podobno kot v južnoevropskih državah, pomembno vlogo pri skrbi za starejše, pri čemer je tudi delitev stroškov za stanovanjsko varstvo stvar družine, predvsem otrok, zlasti v povezavi z dedovanjem nepremičnine starejšega družinskega člana. Relativno visoko stopnjo medgeneracijske povezanosti pri nas potrjujejo podatki Evropske komisije (2007), po katerih se je s plačevanjem storitev oskrbe za svoje starše strinjalo kar 60 % anketiranih. Vendar pa bo le finančna pomoč družinskih članov pri oskrbi starejših premalo, potreben je tudi čas, ki ga mora družina posvetiti starejšim družinskim članom. Po podatkih raziskave Seniorwatch namreč nudi več kot 80 % starejšim pomoč pri dnevni aktivnosti in opraviilih eden od članov njihove družine (Evropska komisija 2008). Po mnenju Ojel-Jaramilla in Cañasa (2006) se nanaša to predvsem na žensko in njeno vlogo v družini, ki pa se je v sodobni družbi v primerjavi s tradicionalno v marsičem

spremenila. Sodobni ritem in način življenja namreč vedno bolj omejujeta možnosti za družinsko in domačo oskrbo starejših družinskih članov, kar je (poleg staranja prebivalstva) še dodaten razlog, da je/bo pritisk po njihovi namestitvi v domove za starejše vse večji in dejstvo, da se v želji starejših po bivanju in staranju v svojem domu »veča delež starih ljudi, ki živijo sami ali skupaj z drugim starim človekom« (Ministrstvo ... 2007a, 9). Po Ostermanu (2012) živi v Sloveniji samih okoli 30 % starejših ljudi. Prednostna naloga slovenske politike v prihodnje je zato selitev storitev oskrbe v domača okolja starejših ljudi, kar pomeni izboljšanje in razširitev mreže pomoči na domu in oskrba na daljavo (glej Kerbler 2011b). To je uresničljivo z vpeljavo novih načinov in modelov izvajanja oskrbe, s spremembo cenovne politike oskrbe (na domu) in ustrezna prilagoditvijo bivališč starejših ljudi – gre za arhitekturne prilagoditve in vgradnjo nove infrastrukturne opreme, ki temelji na informacijsko-komunikacijskih tehnologijah. Za adaptacijo bivališč starejših bi morala država omogočiti najem ugodnih kreditov in po zgledu Nemčije in Velike Britanije vzpostaviti mrežo svetovalnic za prilagajanje stanovanj. Kot ugotavljata Kremer-Preiß in Stolarz (2003) se s podaljšanjem bivanja starejših ljudi v njegovih domih, v katerih so sposobni živeti čim samostojneje in kakovostno, institucionalizacija pa ni potrebna oziroma je preložena na poznejši čas, tovosten vložek države hitro povrne. Vendar pa bi morala poleg finančne pomoči družinskih članov in države za ustrezno stanovanjsko varstvo in oskrbo v starosti prispevati družba v celoti. Po Kolmančiču (2010) bi bila najbolj primerna vzpostavitev sistema socialnega zavarovanja za dolgotrajno oskrbo, ki bi bil ob pokojninskem in zdravstvenem zavarovanju tretji sistem, ki ga financira delovno aktivno prebivalstvo. Da so Slovenci temu naklonjeni, kaže raziskava Evropske komisije (2007), po kateri je 72 % anketiranih podprlo obvezno plačevanje prispevka za storitve dolgotrajne oskrbe.

Za zagotavljanje primerne stopnje stanovanjskega varstva starejšega prebivalstva v Sloveniji v prihodnje obstajajo torej mnoge rešitve in instrumenti. Vendar pa je problematika rešljiva samo s skupno, dodelano strategijo ter ukrepi, ki si ne bi bili nasprotujoči. Sprejetje takšne strategije pa je zelo kompleksna naloga, kar dokazuje tudi sprejemanje zakona o dolgotrajni oskrbi, ki je v pripravi že več kot sedem let. Za zmanjšanje potreb po različnih storitvah oskrbe in nege v starosti in podaljšanje neodvisnega življenja v starosti ter bivanja v svojem domu smo zato dolžni v prvi vrsti poskrbeti sami. Veliko bi že pripomogli z zdravim načinom življenja in aktivnim staranjem (ang. active ageing). Da je ima to pozitivne učinke za celotno družbo, dokazuje tudi evropsko leto aktivnega staranja in medgeneracijske solidarnosti.

Literatura

- American Association of Retired People 2000: Fixing to stay: A national survey of housing and home modification issues. Washington.
- Bohinc, R. 2007: Nekaj predlogov za reformo javnih zavodov v RS. Portorož.
- Cijan R., Cijan V. 2003: Zdravstveni, socialni in pravni vidiki starostnikov. Maribor.
- Cirman, A. 2000: Obratno hipotekarno posojilo in možnost njegove uporabe v Slovenji. Ljubljana.
- Cirman, A., Koželj, N. 2003: Obročni odkup nepremičnin: Predlog operativne izvedbe instrumenta v Mestni občini Ljubljana. Ljubljana.
- Clough, R., Leamy M., Miller, V., Bright, L. 2004: Housing decisions in later life. New York.

- Deaton, A. 2005: Franco Modigliani and the life cycle theory of consumption. Social Science Research Network. Princeton.
- Dol, K. 2009: How do older households in the European Union use their housing assets. Glasgow.
- Doling, J. 2010: Releasing housing equity. Birmingham.
- Doling, J., Ronald, R. 2010: Property-based welfare and European homeowners: how would housing perform as a pension? *Journal of Housing and the Built Environment* 25. Amsterdam.
- Dupuis, A., Thorns, D. C. 1996: Meanings of home for older homeowners. *Housing Studies* 11. London.
- Evropska komisija 2006: Adequate and sustainable pensions. Bruselj.
- Evropska komisija 2008: Seniorwatch 2: Assessment of the senior market for ICT Progress and Developments. Bruselj.
- Gašperović, M. 2003: Spmembe v razvoju domov za starejše po letu 1990. Ljubljana.
- Grdiša, R. 2010: Priročnik za načrtovanje sodobnih oblik bivanja za stare ljudi. Ljubljana.
- Harsman, B., Quigley, J. 1991: Housing markets and housing institutions. Hingham.
- Heywood F., Oldman C., Means R. 2002: Housing and home in later life. Buckingham.
- Imperl, F., Ramovš, J. 2010: Dolgotrajna oskrba z očmi poznavalca slovenske in evropske sociale. *Kakovostna starost* 13. Ljubljana.
- Kerbler, B. 2011a: Alternativne oblike bivanja. *Geografski obzornik* 58. Ljubljana.
- Kerbler, B. 2011b: Trajnostno bivanje starejših. *Revija za geografijo* 6. Maribor.
- Kociper, G. 2011: Medgeneracijsko središče Zgornja Šiška v Ljubljani. Ljubljana.
- Kolmančič, K. 2010: Problematika dolgotrajne oskrbe v Republiki Sloveniji s poudarkom na domovih za starejše občane. Ljubljana.
- Koprivnikar, B. 2009: Stanje na področju institucionalnega varstva starejših v Sloveniji in predlog statutarnih sprememb ter sprememb v upravljanju in financiranju izvajalcev institucionalnega varstva starejših. Zbornik referatov in razprav 3. Ljubljana.
- Kremer-Preiß, U., Stolarz, H. 2003: Neue Wohnkonzepte für das Alter und praktische Erfahrungen bei der Umsetzung – eine Bestandsanalyse. Köln.
- Maisel, J., Smith, E., Steinfeld, E. 2008: Increasing home access: Designing for visitability. Washington.
- Mandič, S. 1999: Stanovanje, kakovost življenja in spremembe v zadnjem desetletju. *Družboslovne razprave* 15. Ljubljana.
- Mandič, S. 2011: Stanovanje in blaginja starejših: primerjava Slovenije z izbranimi evropskimi državami. Ljubljana.
- Marcuse, P. 1987: The other side of housing: oppression and liberation. Stockholm.
- Medara, K. 2002: Mreže socialne oskrbe na domu uporabnika v občinah Velenje, Šoštan in Smartno ob Paki. Ljubljana.
- Ministrstvo za delo, družino in socialne zadeve 2005: Poročilo o izvajanju programa razvoja varstva starejših oseb na področju socialnega varstva do leta 2005. Ljubljana.
- Ministrstvo za delo, družino in socialne zadeve 2007a: Strategija varstva starejših do leta 2010 – solidarnost, sožitje in kakovostno staranje prebivalstva. Ljubljana.
- Ministrstvo za delo, družino in socialne zadeve 2007b: Pojasnilo k drugi alineji 15. točke javnega razpisa – uporabe sodobnih konceptov in metod pri delu s starejšimi ljudmi (domovi četrte generacije). Ljubljana.

- Mlakar, P., Vošnjak, A. 2010: Do dolgotrajne oskrbe po novem predvsem v domačem okolju. Ljubljana.
- Nepremičninski sklad pokojninskega in invalidskega zavarovanja 2012: Oskrbovana najemna stanovanja. Ljubljana.
- Ojel-Jaramillo, J. M., Cañas, J. J. 2006: Enhancing the usability of telecare devices. Human Technology 2. Helsinki.
- Osterman, J. 2012: Third generation homes. Sinfo 3. Ljubljana.
- Poplatnik, T. 2012: Nujno: Varčevanje za pokojnino! Ljubljana.
- Ramovš, J. 2008: Krajevno medgeneracijsko središče. Kakovostna starost 11. Ljubljana.
- Salomon, E. 2010: Housing policy solutions to support aging in place. Washington.
- Sambt, J. 2009: National transfer accounts for Slovenia. Ljubljana.
- Sendi, R., Černič Mali, B., Jakoš, A., Filipović, M. 2003: Stanovanjske potrebe upokojencev in drugih starejših ljudi. Ljubljana.
- Skupnosti socialnih zavodov Slovenije 2012: Splošno o domovih in posebnih zavodih. Ljubljana.
- Slonep 2012: Dom starejših občanov. Ljubljana
- Slovenska tiskovna agencija 2012: Pomoč na domu se ponekod draži, starejši po njej kljub temu povprašujejo. Ljubljana.
- Statistični urad Republike Slovenije 2012: Naseljena stanovanja. Ljubljana.
- Šnajder, K. 2010: Stanovanjske razmere starejšega prebivalstva. Ljubljana.
- Vovk, M. 1998: Smernice za gradnjo stanovanj za stare ljudi s poudarkom na varovanih stanovanjih. Ljubljana.
- Vučkovič L. A., Kajzer, A., Čelebič, T. in drugi 2009: Socialni razgledi. Ljubljana.
- Zakon o socialnem varstvu. Ur. l. RS, št. 54/1992. Ljubljana.
- Zavod za pokojninsko in invalidsko zavarovanje Slovenije 2012: Mesečni statistični pregled. Ljubljana.
- Zveza potrošnikov Slovenije 2012: Pomoč na domu v Sloveniji potrebuje hitrejši razvoj. Ljubljana.
- Žibret, A. 2012: Pomoč na domu: različne cene, premalo socialnih oskrbovalcev. Ljubljana.

HOUSING CARE OF THE ELDERLY PEOPLE IN SLOVENIA: HOMES FOR THE ELDERLY AND OWNER-OCCUPIED DWELLINGS

Summary

There are several forms of housing for the elderly people in Slovenia – owner-occupied dwellings, rental housing, sheltered housing and homes for the elderly. The most widespread are homes for the elderly and owner-occupied dwellings. Homes for the elderly are increasingly faced with some serious problems. The first problem is the inconsistent ratio between regional capacities and needs. Another major problem is the increasing number of laws and rigidity of regulations, which restrict the autonomy, management capacity, appropriate staffing and rational functioning of institutions, especially private, which are same as public homes for the elderly part of the public sector and public services. A further problem is an inadequate pricing policies in long-term care for the elderly. There are some options for solving described problems. For the elimination of regional disparities of the needs and capacities the capacity of the homes for the elderly should be increased in the major urban centres. For increasing autonomy and for more flexible operation of public and private homes for the elderly equal opportunities for the operation should be allowed. To solve the inadequate pricing policy the most appropriate solution would be increasing of the prices for the residential care in the homes for the elderly. Slovenia is characterized by high ownership housing occupancy, which is also reflected among the elderly – 96% of Slovenes, aged over 65 years, own their dwellings. Ageing at home and ageing in place are, therefore, the most desirable forms of residence for the elderly. Preferences of the elderly people to stay in their own homes also bring a number of obstacles, such as inadequate housing arrangements, inappropriate location of residence, costs of maintaining the property. But on the other hand, dwelling ownership could be also a form of the capital, and as such the basis for a variety of instruments in the conversion of real estate income, which could solve described problems. Other solutions for ensuring an adequate level of housing care of the elderly people in Slovenia in the future could also be: family transfers, improvement and extending of the network of the home help and remote home care, adapting of the dwellings, creation of adequate social insurance system for long-term care, healthy lifestyles and active ageing.