

تقرير - جلسة الاستماع رقم 10: "الإجراءات غير الاجتماعية في الإسكان الاجتماعي - محاولة جديدة لإصلاح الإسكان الاجتماعي؟"

في الجلسة العاشرة لمنتدى IniForum جرت مناقشة ثرية الأفكار حول ما إذا كان ما يُسمى بالإيجار الإلزامي في الإسكان الاجتماعي القديم يمثل تحسناً أم تدهوراً. كان الحدث بمثابة حالة فريدة للمتخصصين*.

وكان سبب جلسة الاستماع هو الإصلاح المرتقب لقانون الإسكان، الذي ينظم ما يسمى بالإسكان الاجتماعي القديم.

"لا شيء يسير على ما يرام هنا" كان عنوان مؤتمر عُقد في عام 2012 حول مستويات الإيجار في الإسكان الاجتماعي. ومنذ ذلك الحين تكافح مبادرات مثل مبادرة "Kotti & Co" ومبادرة Mietstadt.de من أجل وضع حد أقصى للإيجارات الاجتماعية - والتي تكون في بعض الأحيان أعلى من إيجارات الشقق الممولة من القطاع الخاص، على الرغم من أن بناء الإسكان الاجتماعي القديم تم تمويله بمبالغ كبيرة من الأموال. وكانت نقطة الخلاف هي تكلفة الإيجار، والتي من المُزمع استبدالها الآن بإيجار إلزامي قانوني.

وقد أوضح السيد سيباستيان يونج من Mietstadt.de أن اللانحة الجديدة ستسمح لأصحاب العقارات (المُؤجرات والمُؤجرين) بالمطالبة بالتكاليف من المستأجرين الذين تنازلوا عنها سابقاً تعاقدياً، دون أن يتمكن بنك الاستثمار في برلين (IBB) باعتباره الهيئة الإشرافية من معاقبتهم. كما سيتم أيضاً مكافأة الملاك من المُؤجرات والمُؤجرين من خلال السداد الطوعي المبكر للقروض: "سيؤدي هذا إلى تسريع نهاية الروابط الاجتماعية." كما أنه يشعر بالقلق إزاء احتمال أن يطالب أصحاب العقارات من المُؤجرات والمُؤجرين بما يُسمى بإجراءات الإصلاح الاستثنائية.

وأوضح أندريه هولم كيف تمت مناقشة إصلاح الإسكان الاجتماعي لفترة طويلة وينتقد الإدارة قائلاً: نجحت هذه الإصلاحات على مدار فترتين تشريعتين في تقويض أجندة الائتلاف المعني - الإصلاح الشامل للربع الاجتماعي وإلغاء التكاليف الوهمية - فضلاً عن تفضيل الخبراء للحفاظ على تكلفة الإيجار. لقد جعلت من التخلي عن قانون إيجار التكلفة الأساس واستخدمت بشكل متكرر "القانون الثاني لتعديل قانون الإسكان في برلين". وفي غضون ذلك قمت بتكليف الإرادة السياسية للإدارة - ومن المرجح أن يتم إقرار القانون بهدوء.

لكن ستيفان ماتشوليك، وزير الدولة للإسكان وحماية المستأجرين، يختلف مع هذا بالقول: "إن الإدارة تنفذ فقط ما يرسله السياسيون". ومن الضروري إقرار القانون الآن لأنه ينظم أيضاً زيادة دعم الإيجارات. وبسبب زيادة المعاشات التقاعدية العام الماضي، فقد العديد من المستأجرين القدامى حقهم في هذه الإعانات؛ ويُقال بأنه ستكون هناك زيادة أخرى في المعاشات التقاعدية في يوليو. وعلاوة على ذلك لن يتم تقديم الإيجار الإلزامي مرة أخرى - فقد كان موجوداً منذ فترة طويلة - ولكن سيتم توحيدده فقط لأنه لم يكن قابلاً للتنفيذ بالنسبة لبنك الاستثمار في برلين (IBB). وفي عام 2022، تم الإبلاغ عن مخالفات لـ 49 عقاراً تضم 1925 شقة، لكن بنك الاستثمار في برلين (IBB) غير قادر على التصرف. ومع توحيد القانون، يمكنها الآن رفع دعوى أمام المحكمة الإدارية.

كما رفض ديرك بوتشر، رئيس قسم سياسة الإسكان والإيجارات، اتهام هولمز. لا توجد قوة أجنبية تسمى الإدارة تأتي بشيء وتحاول فرضه. وبعد اختتام لجنة الخبراء، فعلت الإدارة ما لم يرد في تقريرها النهائي، بل ورد في اتفاق الائتلاف عام 2016: تقديم إيجار توجيهي يعتمد على الدخل للسكن الاجتماعي. "لقد بذلنا الكثير من العمل في مشروع القانون، لكن لم يتم إقراره مطلقاً". إنه سؤال أساسي حول ما هو الأكثر عدلاً للمستأجرين والمستأجرين: أن يدفعوا الإيجار وفقاً لدخلهم أو - كما هو الحال في قانون إيجار التكلفة - وفقاً لهياكل التمويل العشوائية للبنائين أو المالكين. ومن منظور العدالة، وجد أن مشروع القانون المتعلق بالإيجار التوجيهي جيد جداً. ومع ذلك، فقد استسلموا لحقيقة أن المشروع قد ضاع. والأهم من ذلك أن يوافق النواب على مشروع القانون الحالي لأن الإيجار الإلزامي أقل دائماً من إيجار التكلفة. وكان لا بد من الاتفاق على الإيجار الإلزامي عند الموافقة على التمويل، وقد تم بالفعل أخذ التكاليف الرأسمالية وما إلى ذلك بعين الاعتبار. وبالتالي فإن الإيجار الإلزامي يلبي تماماً متطلبات استبعاد التكاليف الوهمية. وهو أقل بأربعة يورو من تكلفة الإيجار. وقال: "لا أرى أي خطأ في السماح لبنك الاستثمار في برلين (IBB) برفع دعوى للامتنال أمام المحكمة الإدارية بدلاً من ترك هذا الأمر للمستأجرين". قانون استئجار التكلفة هو قانون اتحادي والإيجار الإلزامي هو إحدى الأمور الخاصة ببرلين التي يجب أن تكون آمنة من الناحية القانونية وقابلة للتنفيذ في المحكمة.

أما عن الزيادات غير المقبولة في الإيجارات، فقد أوضح قائلاً: لا يستطيع بنك الاستثمار في برلين (IBB) ولا مجلس الشيوخ الآن تحديد زيادات تعسفية في الإيجار. إذا كان أي شخص يعرف مثلاً على زيادة الإيجار بسبب الإصلاحات غير العادية، فيرجى ذكره - فهو لا يعرف أي شيء. إذا تم سداد قروض النفقات مبكراً، وهو أمر قانوني، فستكون هناك فترة سماح مدتها اثني عشر عامًا للسند الاجتماعي وسيتم تجميد الإيجار.

ومع استمرار النقاش، ظهرت العديد من التساؤلات: وتجدر الإشارة إلى أن الإيجار الإلزامي المستقبلي يظل دائماً أقل من إيجار التكلفة، وكذلك الأرباح الناتجة عن تخفيف عبء الديون. هل تتوفر عمليات محاكاة واقتراحات لحساب الإيجار الإلزامي؟ كيف يمكن حماية المستأجرين من زيادات الإيجار الناجمة عن إجراءات الصيانة الاستثنائية؟

وأوضح توماس ثرون، قائد المجموعة في قسم ديرك بوتشر، أن مشروع القانون ينص على أنه لا يمكن تخفيض الإيجار المجمع في حالة الاسترداد المبكر. ووفقاً لقانون الاحتفاظ بالمساكن، ينبغي إنشاء اتفاقية إضافية من أجل سد الفجوة التنظيمية القائمة وخلق خيار للعقوبات. لا ينبغي احتساب القروض المُسددة ضمن تكلفة الإيجار. إن الاقتراح بحظر تقييم هذه التكاليف بموجب قانون أو لائحة لا يكاد يكون ممكناً من الناحية القانونية. لقد تم بالفعل إجراء العديد من الاختبارات لهذا الغرض. لا يمكن لقانون برلين القانوني أن يحل محل قانون تكلفة الإيجار.

قد يكون التوسع في الشقق دون تمويل لاحق مشكلة: "الأشياء ذات التمويل أو الظروف الأولية المختلفة لا يمكن أن تخضع بسهولة لنفس القيود." لا يتم استبعاده بشكل أساسي، لكن الاختبارات المختلفة حددت مخاطر كبيرة.

وفيما يتعلق بمسألة تقييم الأثر، أوضح بيتر لودولف أن هناك حوالي 50 عقاراً تحتوي على ما يقرب من 2000 شقة تم تجاوز الإيجار الإلزامي لها، وفقاً لبنك الاستثمار في برلين (IBB). يمكن مساعدة هذه الأسر من خلال خيار بدء إجراءات المخالفات الإدارية. كما سيستفيد من القانون 65000 شقة بتمويل متابعة لم يعرف عنها أي مخالفات، حيث يمكن تثبيت إيجاراتها بنفس مستوى الإيجار المقارن.

وأضاف توماس ثرون أن هناك إمكانية لبعض إجراءات الصيانة الاستثنائية للشقق مع تمويل المتابعة. ومع ذلك، من المقرر إجراء عملية موافقة متعددة المراحل، وفي نهايتها موافقة المستأجرين والإدارة المسؤولة في مجلس الشيوخ.

وفي ملاحظة ختامية، لخص أندريه هولم الصعوبات التي لا تزال المبادرات تواجهها: ويخشى أن يتم تنظيم بعض المجالات بشكل قاطع بموجب القانون، ولكن سيتم حظر المزيد من فرص الإصلاح. وتنشأ حالة عدم اليقين أيضاً من الصندوق الأسود لإجراءات الإصلاح غير العادية. إذا نص القانون على أن الإيجار الإلزامي يجب ألا يتجاوز إيجار التكلفة، فإن ذلك من شأنه أن يزيل الكثير من التوتر عن المناقشة ويوفر الأمن. وتساءل: "لماذا لا يتم استخدام القانون لخلق عقبة إضافية أمام الخروج المبكر من السكن الاجتماعي؟". وبهذه الطريقة يمكن مواجهة المخزون المتقلص بسرعة من الإسكان الاجتماعي.

ونظراً للتطورات الطويلة الأمد، فإن الاجتماع الحالي كان مستحقاً منذ وقت طويل؛ وكانت هناك أوقات حيث كانت مشاريع القوانين هذه موضع مناقشة أكبر مع المبادرات والناشطين - وليس فقط في أشكال شعائرية مثل جلسات الاستماع.