

doi: 10.3935/rsp.v24i2.1470

MEĐUNARODNA KONFERENCIJA: OSIGURAVANJE UČINKOVITE PRIMJENE PRAVA NA STANOVANJE U EU-U

Tarragona, 27.-28. travnja 2017.

Dvodnevna konferencija u organizaciji UNESCO katedre za stanovanje katalonskog Sveučilišta Rovira i Virgili te međunarodne organizacije Housing Rights Watch održala se 27. i 28. travnja 2017. u Tarragoni u Španjolskoj. Konferencija se sastojala od ukupno pet radionica i dva plenarna skupa.

Konferenciju su riječima dobrodošlice otvorili rektor sveučilišta-domaćina J. Ferré, tajnik za stanovanje autonomne pokrajine Katalonije C. Sala Roca i tajnik za infrastrukturu, transport i stanovanje Kraljevine Španjolske J. Gómez Pomar.

Službeni dio konferencije započeo je prvim plenarnim skupom naziva »Deložacije i beskućništvo u Europi« koju je moderirao F. Spinnewijn, a sastojala se od dva izlaganja. P. Kenna je u izlaganju – identičnog naziva onom od skupa – uvodničarski predstavio osnovne vrijednosti¹ vezane uz koncept ljudskih prava na temelju kojih je problematizirao stambena prava sadržana u relevantnim poveljama i konvencijama te svojstvene im javnopolitičke instrumente kojima raspolažu međunarodne organizacije (UN, EU i Vijeće Europe) i nacionalne države. Točnije, stambena prava objašnjavao je prema podjeli na prava prije ulaska u stanovanje (pristup), tijekom stanovanja (priuštivost) i prilikom izlaska iz stanovanja (deložacije iz vlasništva i najma) uz predstavljajući relevantnih primjera iz sudske prakse. Posebna je pažnja posvećena

nedostatku harmonizacije prava na stanovanje na europskoj razini, slaboj razvijenošću zaštite prava na stanovanje i krucijalnoj ulozi sudstva u prevenciji beskućništva kao ekstremnog oblika nepoštovanja prava na stanovanje. Drugo izlaganje naziva »Deložirana prava: pravo na stanovanje i deložacije u Španjolskoj« održao je K. Casla-Salazar u kojem na jednostavan način istaknuo povezanost trenda zanemarivanja prava na stanovanje s alarmantnim podacima o posljedicama stambene krize u Španjolskoj istaknuvši stabilnost brojke od 60 000 deložacija godišnje, minornu ulogu socijalnog stanovanja s ukupno 2% kućanstava takvog tipa u strukturi stambenih statusa, zanemarivost državnih izdataka za stanovanje (engl. *housing and community amenities*) koji iznose 0,5% BDP-a, smanjenje federalnog proračuna za stanovanje tijekom krize 2009.-2016. u iznosu od 39%, najlošiji omjer cijena nekretnina u odnosu na dohodak (engl. *house-to-income ratio*) u skupini država OECD-a te najveći porast osobnih stambenih troškova u zadnjem desetljeću.

Radionicu naziva »Kućevlasništvo i hipoteke« vodio je Héctor Simon. Izlaganje naziva »Progresivno oslabljivanje hipoteke kao instrumenta teritorijalnog kredita« održala je M. Goni u kojem je predstavila skup zakonodavnih promjena koje su se negativno odrazile na hipotekarno kreditiranje građana Španjolske zbog prijelaza s nekretnine na dohodak kao jamstva kreditiranja (LTV→LTI) čime je posljedično otežan pristup kućevlasništvu. M. Anderson održala je izlaganje pod nazivom »Slijepe točke mjera za ublažavanje hipotekarne krize« u kojem je istaknula različite probleme prouzrokovane neadekvatnom prilagodbom sustava hipotekarnog kreditiranja promjenama nakon globalne ekonomske krize

¹ Riječ je o dostojanstvu, primjerenom životnom standardu, socijalnoj državi, sigurnosti, neovisnosti, održivosti i redistribuciji.

u Španjolskoj od 2008. do danas, posebice u slučaju povrata kreditne vrijednosti institutom ovrhe nekretnina. Izlaganje naziva »Zahtjev dužnika za predugovornim informacijama u Direktivi 2014/17/EU« održala je B. Saenz problematizirajući jedan od osnovnih aspekata navedene direktive prema kojemu se dužniku prije sklapanja stambeno-kreditnog ugovora trebaju omogućiti sve potrebne informacije kako bi mogao donijeti odgovornu i racionalnu odluku o vlastitom stambenom zbrinjavanju.

Radionicu pod nazivom »Deložaci-je« vodila je G. Caballé. Izlaganje naziva »Hoće li europsko pravo rezultirati promjenom paradigme u deložacijskom parničanju?« održao je M. Vols, predstavivši rezultate kvalitativne analize sadržaja 600 deložacijskih (sudskih) odluka u Nizozemskoj na temelju koje je zaključio da još uvijek postoji dominacija privatno-vlasničke paradigme kojom se potvrđuje davanje prednosti vlasničkim pravima nasuprot nepodmirenim i ugroženim stambenim potrebama. J. Rodriguez održao je izlaganje pod nazivom »Socijalni mikrokrediti za olakšavanje pristupa stanovanju ili prevenciju gubitka prebivališta« u kojem je predstavio rezultate istraživanja inovativnog potencijala stambenih mikrokredita koji za cilj imaju promociju holističkog pristupa rješavanju problema likvidnosti i neposrednog pristupa financijskim sredstvima podjednako za statuse vlasništva i najma. Izlaganje naziva »Hitni smještaj: primjer medijacijskog programa u hipotekarnom zaduživanju« održala je A. Sanchez Campos predstavivši studiju slučaja socijalne inovacije u području stanovanja u Zaragozi kao mehanizma zaštite prava na stanovanje kućanstvima koja su u riziku deložacija uslijed nemogućnosti otplate stambenih kredita i hipoteka. Višestrukim procesima medijacije između tima socijalnih radnika, službenika različitih profila, odvjetnika i vlasnika stanova (dužnika) s bankama (vje-

rovnicima), mnoge su obitelji uspješno zaštićene od rizika beskućništva.

Drugi dan konferencije započeo je plenarnim skupom naziva »Stambeni statusi u Europi« kojim je moderirala E. Muniz. Prvo izlaganje pod nazivom »Alternativni i inovativni stambeni statusi« održao je C. Schmid, u kojem je istaknuo postojanje stambenih statusa onkraj individualnog stambenog vlasništva, privatnog najma i socijalnog/javnog stanovanja predstavljajući alternativne i inovativne stambene statuse kao kombinaciju stabilnosti vlasništva s priuštivošću i fleksibilnošću najma. Poticanjem spomenutih statusa, uglavnom kroz razvoj različitih oblika stambenih zadruga i korporacija, ujedno se promovira »regulatorna ravnoteža« najmoprimaca i najmodavaca što čini osnovicu borbe protiv ilegalnog stambenog najma u različitim nacionalnim kontekstima. Zatim je izlaganje naziva »Skiciranje privlačnih rezidencijalnih zajmova za periferne zemlje EU-a« održao S. Nasarre Aznar u kojem se nadovezao na prethodno izlaganje o stambenim statusima istaknuvši smjernice modernizacije stambene politike u perifernim (uglavnom južnim) državama članicama EU-a na temelju unaprjeđenja prava na stanovanje. Posebno je istaknuo da bi najam u spomenutim državama trebao postati prava alternativa kućevlasništvu, ali putem »progresivne tranzicije« (umjesto »radikalnog prekida«) čime bi se sukobljeni zahtjevi prava na stanovanje i vlasničkih prava mogli dovesti u stanje ravnoteže bez negativnih posljedica po priuštivost i kvalitetu stanovanja.

Radionicu naziva »Najmoprimstva i posredni stambeni statusi« vodila je R. Teruel. Izlaganje naziva »Kratkoročni najam za turiste vs. dugoročni stambeni najam: portugalski slučaj« održala je M. Garcia, problematiziravši trend turistifikacije stambenih jedinica u Lisabonu i Portu pri čemu se povećava nepriuštivost stanovanja lokalne populacije te se javljaju sukobi između

najmodavaca i ostalih najmoprimaca uslijed problema izazvanih boravkom turista. K. McCarthy održala je izlaganje pod nazivom »Imigracija, prava i građanski status: čije pravo na najam?« kojim je željela ukazati na posljedice uvođenja zakonske zabrane i sankcioniranja privatnih najmodavaca u slučaju iznajmljivanja stanova ilegalnim imigrantima u Velikoj Britaniji sa svrhom borbe protiv ilegalne imigracije pod pretpostavkom da bi upravo omogućavanje dugotrajnijeg stanovanja postalo osnova za eventualno dobivanje građanskog statusa.

Zatim su paralelno održane dvije radionice: »Pravo na stanovanje i beskućništvo« (voditeljica N. Lambea) i »Stambeno oporezivanje« (voditelj A. Urquizu). Dok je u sklopu prve od navedenih radionica bilo riječi o rekapitulaciji poznatih tema vezanim uz pristup »Stanovanje prvo« (engl. *Housing First*), skvotiranje, kriminalizaciju beskućništva te upotrebu javnih prostora, u drugoj su radionici izloženi radovi vezani uz oporezivanje kućevlasništva, najma i posredničkih stambenih statusa. Autor ovog prikaza odlučio je sudjelovati u potonjoj. M. Pardo održala je izlaganje naziva »Porezne politike praznih stanova« u kojem je predstavila analizu koherentnosti poreznih mjera usvojenih za destimulaciju postojanja praznih stanova i drugih vrsta djelovanja (kazni i prisilne rente) kao i problema koji rezultiraju iz spomenutih poreza uz usporedbu mjera različitih španjolskih vlada s onima u Francuskoj i Ujedinjenom Kraljevstvu. Izlaganje pod nazivom »Energetska certifikacija i porezni poticaji za promociju poboljšanja energetske učinkovitosti« održala je M. Ceballos u kojem je predstavila rezultate istraživanja porezne regulacije u području energetske učinkovitosti stanova u Španjolskoj zaključujući da joj nedostaje ključni element – porezno oslobođenje za upotrebu obnovljivih izvora

energije u postizanju energetske učinkovitosti u stanovanju.

Konferencija je zatvorena projekcijom dokumentarnog filma »*The Line*«, koji tematizira deložacije i beskućništvo, a proizvod je suradnje španjolskih domaćina i FEANTSA-e.

Aktualnost teme konferencije i održanih izlaganja, nažalost, zasjenili su mnogi logističko-organizacijski problemi. Unatoč inicijalnom isticanju međunarodnog karaktera i klasifikacije konferencije, velika većina izlagača bila je iz Španjolske pa su sukladno tome i većina izlaganja bila održana na španjolskom jeziku, dok je loša kvaliteta simultanog prevođenja na engleski jezik mnogim stranim gostima, uključujući autora ovog prikaza, otežala praćenje izlaganja i naknadnih rasprava. Također, radionice su se odvijale na neortodoksan način nalikujući na neformalne panele, veliki broj izlagača nije se koristio prezentacijama, a međusobne upadice izlagača na pojedinim radionicama nerijetko su otežavale konzistentnost rasprava.

Unatoč navedenim nedostacima, ova se konferencija (barem nominalno) pokazala vrijednim ulogom u proučavanju prava na stanovanje kao ljudskog prava čineći ga novo aktualnim u svjetlu trenutačne stambene krize (pristupačnosti i priuštivosti), posebice u perifernim državama članicama EU-a.

Josip Pandžić
Poslijediplomski doktorski studij
socijalne politike