

SOCIJALNO STANOVANJE U EUROPI

Međunarodni skup, Prag, 6.–7. listopada 2000.

U organizaciji Instituta za sociologiju Češke akademije znanosti održana je dvodnevna međunarodna radionica o socijalnom stanovanju. Cilj je radionice bio da u kontekstu promjena socijalnog stanovanja u zapadnoeuropskim zemljama, raspravlja o uspostavi sustava socijalnog stanovanja u tranzicijskim zemljama.

Sudionici skupa uglavnom pripadaju radnoj skupini za "Istočnoeuropsku stambenu i urbanu politiku" u okviru Europske mreže za stambena istraživanja. Istraživači su bili uglavnom iz područja stambene politike iz srednjoeuropskih tranzicijskih zemalja, te nekolicina uglednih istraživača iz razvijenih zemalja.

Hugo Priemus, ugledni nizozemski profesor i istraživač u području stanovanja, održao je uvodno izlaganje na temu *Trendovi i promjene u europskom socijalnom stanovanju*. Ovo je izlaganje odredilo okvir za gotovo cijelu raspravu na skupu. Priemus je ukratko obrazložio nastanak programa socijalnog stanovanja u europskim zemljama te njihovo širenje poslije Drugog svjetskog rata. Krizom socijalne države dolaze u pitanje i programi socijalnog stanovanja. Jedan dio srednjih slojeva, kroz programe socijalnog stanovanja, počeo je uživati subvencije koje mu nisu pripadale. Prevelika uloga države u stambenoj potrošnji učinila je sustav birokratiziranim, socijalno nepravednim i neučinkovitim. Promjene su išle prema smanjivanju subvencija i sve manjoj ulozi države. Nastojalo se uvesti što više tržišnih elemenata u stambenu politiku. Subvencije su sve više usmjeravane prema ciljanim skupinama, na osnovi provjere prihoda i imovinskog stanja. Promjene u politici socijalnog stanovanja Priemus je ilustrirao na primjeru Nizozemske. Nizozemska ima jedan od najvećih udjela socijalnih stanova u ukupnom stambenom fondu (40%). Grade ih i njima upravljaju neprofitna stambena udruženja. U rad neprofitnih stambenih udruženja sve se više uvode elementi tržišnoga poslovanja.

Kriza socijalne države u europskim zemljama gotovo svuda je na dnevni red postavila raspravu o prodaji socijalnih stanova. Najznačajniji poticaji za prodaju socijalnih stanova došli su iz Velike Britanije, a oko učinaka privatizacije socijalnih stanova i dalje se vode rasprave.

Tamo se htjelo oživjeti i gradnju privatnih stanova za iznajmljivanje, koja je posvuda bila u krizi. U europskim zemljama zabilježen je rast udjela stanova u vlasništvu stanara. Posvuda je porasla važnost hipotekarnih kredita i poreznih oslobođenja koja građani mogu ostvariti plaćajući porez na dohodak, u slučaju kada ulažu u stan u vlasništvu. Ovaj stambeni status povezan je s gospodarskim rastom i rastom zaposlenosti.

Prema Preimusu, u europskim se zemljama jasno prepoznaju tri kriterija za socijalno stanovanje: "priuštivost", pristupačnost i kvaliteta. U zapadnoeuropskim zemljama uglavnom je riješen problem kvantitativnog manjka stanova. Sada se rasprave vode oko važnosti socijalnog stanovanja u smislu socijalne integracije najugroženijih društvenih skupina, te o kvaliteti stambenog okoliša. Programi socijalnog stanovanja sve uže su povezani s ostalim programima socijalne države, posebno s programima socijalne skrbi. Stambena bi politika trebala odigrati stratešku ulogu u suzbijanju siromaštva, integraciji etničkih manjina, azilantata, starijih i hendikepiranih osoba. Pritisci za daljnjim reformama socijalne države zasigurno će utjecati na privatizaciju financiranja socijalnog stanovanja, te značajnijeg utjecaja tržišta i njegove veće učinkovitosti.

Drugo zapaženo izlaganje, *Trendovi i promjene u socijalnom stanovanju u Europskoj uniji: financiranje novih izazova*, održao je Kenneth Gibb sa Sveučilišta u Glasgowu. Sustavi financiranja socijalnog stanovanja u zemljama Europske unije dosta se razlikuju. U tom smislu razvijena je i različita institucionalna infrastruktura financiranja socijalnog stanovanja. Na primjeru modela što postoji u Škotskoj, Gibb je ilustrirao probleme koji se javljaju sa stambenom ponudom kao važnom odrednicom socijalnog stanovanja. U tom se smislu pokazuje da stambeno tržište postaje sve više segmentarno i da ono djeluje na lokalnoj razini. Tako u okviru pojedinih nacija postoje segmentirane stambene politike koje vrijede za velike gradove i njihovo okruženje.

Iz iskustva zemalja Europske unije, Gibb je sazeo i poruke za zemlje u tranziciji koje razvijaju programe socijalnog stanovanja. Pritom

treba jasno odrediti ulogu socijalnog stanovanja u društvu i stambenom sustavu; potrebno je izraditi odgovarajući organizacijski i nadzorni pravni okvir; jasno odrediti ciljanu skupinu koja može dobiti socijalne stanove; odgovoriti na pitanje kako socijalno stanovanje može obaviti socijalno i gospodarsko uključivanje. Nužno je razviti cjelovitu strategiju kako bi se aktualizirao problem male potražnje, viška stanova i napuštenih područja. Socijalno stanovanje mora odgovoriti i promijenjenim očekivanjima i kompeticiji iz drugih sektora. Valja ustanoviti jesu li dobro postavljeni problemi "priuštivosti" najamnih stanova, stambenih subvencija i cijena socijalnih stanova.

Ivan Tosic iz Mađarske kontekstualizirao je ranije iznesene probleme i prijedloge u okvir stambenih politika u tranzicijskim zemljama. Jasno, naglasak mu je bio na mogućnosti uspostave programa socijalnog stanovanja. Poslije 1990. godine stambene politike u ovim zemljama obilježava dramatičan pad novosagrađenih stanova i prodaja stanova u državno/društvenom vlasništvu. Sustav financiranja ili šire stambene opskrbe u tranzicijskim je zemljama praktično krahirao pod utjecajem gospodarske krize. Mnogi stambeni projekti u ovim zemljama dovršavani su gotovo cijelo desetljeće. Društveni su stanovi prodani uz veoma povoljne uvjete. Posvuda, osim u Češkoj, prodano je 80–90% stambenog fonda. Društveni slojevi koji su došli do takvih stanova sada imaju veoma malu stambenu potrošnju. Dugoročno, taj problem Tosic drži najozbiljnijim problemom uspostavi učinkovite stambene politike.

Kako nastaju promjene u ovim zemljama? Ima li poboljšanja? Stambena politika u ovim zemljama u drugoj polovici 90-ih postaje socijalnim i političkim problemom, te dolazi na dnevni red rasprava u vladama, parlamentima i javnosti. Uz brojne inozemne projekte tehničke pomoći, priređeni su i programi stambenih politika u Poljskoj, Slovačkoj, Mađarskoj, Bugarskoj i Sloveniji. Baltičke su zemlje u tome ostvarile značajne pomake. Takav se trend širi i na druge zemlje. Od promjena što nastaju, zapaženo je da izvjesnog učinka imaju programi stambene štednje, te porezni poticaji za stambene troškove na koje se ne plaća porez na dohodak. Stambeno se tržište počelo oporavljati pa raste broj novosagrađenih stanova. To je povezano i s gospodarskim oporavkom. Međutim, programi socijalnog stanovanja os-

taju na margini i uglavnom su povjereni jedinicama lokalne samouprave. Zapravo, socijalno stanovanje se tretira u okviru programa socijalne skrbi. U tranzicijskim zemljama teško je prepoznati okvire razvoja socijalne države čiji bi važan dio, premda postoje potrebe, bila stambena politika. Neznatan je udjel socijalnih stanova u strukturi stambenog fonda, kao i u broju novosagrađenih stanova. Izdavanja za gradnju socijalnih stanova relativno su mala. Iz rasprave se učinilo da su europski uzori i preporuke prilično daleko. Europske standarde u ovoj oblasti bit će teško dosegnuti!

Tosic zapaža da se u analizama stambene politike i stambenih prilika u tranzicijskim zemljama previše pažnje posvećuje novoj stambenoj gradnji, a premalo analiziraju potencijali postojećega stambenog fonda, te njegovo racionalnije korištenje i slično. Od prvorazrednog značenja za njega su problemi izgradnje institucionalne infrastrukture za učinkovitu stambenu politiku.

Martin Lux iz Češke (organizator skupa), kao istraživač mlade generacije, s puno elana istražuje probleme socijalnog stanovanja u svojoj zemlji. U izlaganju *Povijest i izazovi "socijalnog" stanovanja za iznajmljivanje u Češkoj* učinio nam je jasnim probleme i pitanja tamošnje stambene politike. Ohrabrujuće je da se i tamo tržište novosagrađenih stanova oporavlja. Tako je 1993. godine sagrađeno 7.574 stana, a 1997. godine čak 33.152 stana. U Češkoj su nacionalizirani stanovi vraćeni prijašnjim vlasnicima, a sada se prodaju samo bivši općinski stanovi.

Svoju je analizu Lux usmjerio na probleme stambene potrošnje, njezine strukture i udjela u ukupnoj potrošnji kućanstava. Češka je vlada zadržala pravo određivanja najamnina u svim stanovima što se iznajmljuju. To je problem za dio stambenog fonda koji je nacionaliziran. Predstavnici udruga vlasnika toga stambenog fonda na ovom su skupu bili veoma kritični prema stambenoj politici u Češkoj. Niske najamnine znače i veoma malen udio stambenih subvencija (samo 3,6%).

Novi programi stambene politike u Češkoj potiču gradnju stanova u vlasništvu stanara. Radi razvoja izglednije stambene politike u svibnju 2000. godine osnovan je Državni stambeni fond. Ovaj fond će financirati gradnju, modernizaciju i popravke stambenog fonda.

Glavnina sredstva u ovaj fond namaknut će se privatizacijom banaka.

Programi socijalnog stanovanja trebali bi se ostvarivati preko neprofitnih stambenih udruga. Ovaj je sustav u nastajanju i veoma je blizak konceptu stambenih zadruga.

Lux drži da je socijalno stanovanje u Češkoj marginalizirano te da to pridonosi socijalnoj isključenosti. Poseban problem predstavlja stanovanje starijih kućanstava, koji su veoma zastupljeni u urbanim zonama. I stambeno zbrinjavanje migranata i azilanata sve veći su problem u Češkoj.

Stambena je politika u Češkoj postala politički prioritet. Lux je sudionike skupa uvjerio u mogućnost da će za desetak godina tamo biti solidni temelji stambenoj politici koja će jasno računati i sa socijalnim programom stanovanja.

Z. Słabkiewicz, iz Poljske, predstavio je novi projekt socijalnog stanovanja koji se razvija od 1995. godine. Ovaj se projekt odvija preko društava za socijalno stanovanje koja grade, iznajmljuju i održavaju socijalne stanove. Ova društva mogu ostvariti profit kojega ulažu u osnovnu djelatnost. Značajna sredstva društva ostvaruju iz Nacionalnog stambenog fonda. U pravilu za stambene projekte iz Nacionalnog stambenog fonda dobiva se 70% sredstava. U stanovima što ih ova društva iznajmljuju, najamnika ne može biti veća od 4% vrijednosti stana. Krajem rujna 2000. godine u Poljskoj je osnovano 276 ovakvih društava. Ova društva uglavnom su osnovana na razinama jedinica lokalne samouprave.

Poljski slučaj pobudio je najveći interes i čini se jednim od najizglednijih projekata socijalnog stanovanja u tranzicijskim zemljama. Kroz ovaj program gradi se tek dvadesetak tisuća stanova za iznajmljivanje. Međutim, svi se slažu da izgradnja institucionalne stambene infrastrukture traje dugo, te da se u tom poslu nikako neće moći zaobići ovo poljsko iskustvo. U pripremi je i projekt širenja poljskih iskustava u ovoj oblasti, a financirala bi ga Europska unija.

Na ovom su skupu bila izložena i iskustva stambene politike te programi socijalnog stanovanja u Slovačkoj. Pritisnuta problemima gospodarskog razvoja i poglavito problemima nezaposlenosti, Slovačka u tom području nije napravila nove ozbiljne pomake.

Dvojica predstavnika iz Hrvatske (Z. Fröhlich i G. Bežovan) informirala su skup o problemima socijalnog stanovanja u Hrvatskoj. Pritom je posebno naglašeno da se u okviru strategije razvitka Hrvatske za 21. stoljeće radi posebna dionica o stambenoj politici.

Sudionici skupa složili su se o korisnosti rasprave i potrebi organiziranja ovakvih skupova svake godine, ali u drugoj zemlji, tim više što su promjene u ovoj oblasti aktualne u većini zemalja, a stambeni su problemi sve očitiji. Najavljen je i nastavak rasprave na međunarodnoj konferenciji pod nazivom "Stanovanje i urbani razvoj u novoj Europi", što će se u srpnju 2001. godine održati u Varšavi.

Gojko Bežovan