

STANOVANJE IN DRŽAVA

Srna Mandič

Znanstveno in publicistično središče -
Forum
Ljubljana, 1996.

U susjednoj nam državi pojavila se krajem 1996. godine ova iznimno važna knjiga dr. Srne Mandič. Knjiga je prerađena doktorska disertacija koju je autorica obranila u lipnju 1996. godine na Fakulteti za društvene vede u Ljubljani. Naslov disertacije bio je "Stanovnjaška politika in razvoj".

Srna Mandič zasigurno je jedan od istraživača koji u zemljama u tranziciji ima najdužu karijeru u empirijskim istraživanjima stanovanja i stambene politike. U okviru istraživačkog projekta Instituta za društvene vede "Kakovost življenja v Sloveniji" (to je jedno od najpoznatijih longitudinalnih istraživanja ovog tipa u svijetu) S. Mandič radila je na dionici stanovanja. Srna Mandič je po osnovnom obrazovanju sociolog. Znanstvena usavršavanja iz ove oblasti polazila je i u inozemstvu.

Autorica je izuzetno aktivna u svjetskoj znanstvenoj zajednici koja se bavi problemima stanovanja i stambene politike. Tu se prije svega misli na European Network for Housing Research. Njene rasprave i članci o stambenoj politici, uglavnom o problemima stanovanja i stambene politike, u Sloveniji objavljivani su u uglednim časopisima (*Housing Studies, Cities*) i zbornicima radova u inozemstvu.

Ime i istraživanja Mandičeve nisu nepoznati hrvatskoj znanstvenoj javnosti. U časopisu *Društvena istraživanja* vol. 3. no.1. iz 1994. godine u tematskom bloku "Socijalno stanovanje u Europi" objavila je članak "Socijalno stanovanje u Sloveniji: institucija na marginama tranzicijskih procesa" U *Kulturnom radniku* vol. 43. no. 6. iz 1990. godine objavila je izuzetno važnu raspravu "Neprofitne stambene organizacije, njihovi potencijali - sociološka evaluacija"

U ovoj knjizi uvodno se raspravlja o istraživanjima stanovanja i stambene politike te se izlažu upotrebene metode. Iz uvoda se može vidjeti bogatstvo empirijskih istraživanja u ovoj oblasti. Mandičeva se poziva na poznatog istraživača M. Harloea koji drži da je naspram

tome teorija relativno slabije razvijena. Među temama u istraživanjima u novije vrijeme prevladavaju teme tipologija stambenih politika, njene determinante, zakonitosti razvitka te pitanja konvergencije ili divergencije. Nadalje, upozorava se da su istraživači iz ovog područja u bivšim socijalističkim zemljama koristili sasvim drugi kategorijalni aparat.

Kada su u pitanju teorijske rasprave o stambenoj politici autorica ističe da upotrebljava deduktivnu metodu. Radi se o veoma složenom fenomenu povezanom s brojnim socijalnim problemima. U raspravi o stambenoj opskrbi (housing provision) upotrebljava se metoda uspoređivanja s drugim istraživanjima i zemljama.

U prvom poglavlju "Konceptualna polazišta za sociološku analizu stambene politike" autorica se pita: Kakva je posebna priroda ove djelatnosti i čime se stambena politika razlikuje od srodnih politika? Tko je nositelj te djelatnosti, tko sudjeluje pri njenom oblikovanju i izvođenju? Kakav je odnos stambene politike prema gospodarskoj, socijalnoj i urbanističkoj politici? Koji su najvažniji akteri ovog društvenog podsustava? Zašto je važan angažman države u ovom području? Na koje društvene pojave stambena politika ima najveći utjecaj? Što određuje stambenu politiku?

Odgovarajući u prvom poglavlju na ova pitanja Mandičeva nas šire upozna sa stambenom politikom kao ciljno racionalnim djelovanjem. U tom smislu prezentiraju se kriteriji vrednovanja (evaluacije) stambene politike. Nadalje, slijedeći noviju literaturu iz ove oblasti izose se i obrazlažu razlike pojmova *policy* (područna politika) i *politics* (politička arena) u ovoj oblasti.

O ciljevima, instrumentima i učinkovitosti stambene politike autorica govori upotrebljavajući sociološku analizu stambene politike i programa stambenih indikatora koje je priredio *Habitat* u suradnji sa Svjetskom bankom. Stambena politika dio je šireg koncepta socijalne politike i u svim zemljama postoje njene determinante. Među tim determinantama ističu se tehnološki i gospodarski razvoj, političke stranke koje profiliraju ovu politiku te razvojne strategije, interesi institucija i organizacija.

Važan dio teorijske analize u ovom poglavlju posvećen je stambenoj politici i stambenom tržištu. Ovdje se nastoji učiniti jasnom potreba za intervencijom države na stambe-

nom tržištu. Zaključak je da se stambene potrebe ne mogu podmirivati po zakonima ponude i potražnje. S tim u svezi autorica nas upozorava na najprijeornije pitanje svake stambene politike - stambenu opskrbu (housing provision). Ona razlikuje četiri tipa stambene opskrbe: komercijalni najamni stanovi, javni/socijalni stanovi, neprofitno/zadružno stanovanje i stanovi u vlasništvu stanara. Iznose se i statistički podaci o sustavima stambene opskrbe u razvijenim zemljama te u zemljama u tranziciji.

Posebno vrijedan dio ove knjige je rasprava o kvaliteti stanovanja. U tom smislu iznose se teorijske odrednice i rezultati novijih istraživanja. Na kraju prvog poglavlja autorica pokušava odrediti povezanost i posebnost stambene politike u odnosu na gospodarsku, socijalnu i urbanističku politiku.

U drugom poglavlju "Izvori i razvoj stambene politike te njena razvojna definicija" Mandičeva analizira povijest stambene politike u razvijenim zemljama iznoseći niz veoma zanimljivih iskustava kroz koje su prolazile ove zemlje. Posebno se iznose iskustva V. Britanije, Švedske i Austrije u razdoblju između dva svjetska rata. Stambena politika na Zapadu poslije Drugog svjetskog rata posebno se profilira, a krajem sedamdesetih, zajedno s konceptom socijalne države u ovim zemljama, dolazi u ozbiljnu krizu. Odgovori na ovu krizu vide se u procesima deregulacije, privatizacije i decentralizacije koji su na djelu u osamdesetim godinama.

Na kraju drugog poglavlja Mandičeva nam nudi razvojnu definiciju stambene politike. Polazište vidi u razvojnoj definiciji socijalne politike. Kod razvojne definicije stambene politike posebno se gledaju pojedina razvojna razdoblja: do Prvog svjetskog rata, između dva svjetska rata, razdoblje do 70.-tih godina i poslije 70.-tih godina. Po ovim razdobljima analizira se uloga države u odnosu na druge aktere te se to dovodi u svezu s poglavitom funkcijom stambene politike. Kroz ova razdoblja stambena politika je imala: ograničenu, oblikovnu, opskrbovnu i potporna funkciju.

U trećem poglavlju "Preoblikovanje stambene politike u Sloveniji" autorica, između ostalog, nastoji odgovoriti na pitanja: Kakva je nova stambena politika - da li je marginalna ili kompleksna po tipu? Postoji li, za razliku od socijalističkog razdoblja, funkcionalno razliko-

vanje njenih gospodarskih i socijalnih sastavnica? Kakva je ova politika u odnosu na razvojnu definiciju stambene politike? U kojoj je mjeri ona ograničena, oblikovna, opskrbovna ili potporna? U kojoj su mjeri novi nositelji stambene politike te funkcije preuzeli, u kojem opsegu i kakvi su kvalitetni učinci postignuti?

Ovdje autorica analizira nasljedstvo stambene politike iz socijalizma. Krajem 1991. u Sloveniji je donesen novi stambeni zakon i time je počelo profiliranje nove stambene politike. U profiliranju stambene politike u Sloveniji autorica ne vidi velik utjecaj stranaka jer one još uvijek nemaju svoj poseban pristup ovoj politici. Posebni interesi poglavito su iskazani za privatizaciju stambene politike. Temelj i obveza države za profiliranje stambene politike nalazi se u Ustavu. Prema slovenskom Ustavu država ostvaruje mogućnosti da građani steknu odgovarajući stan. Prema spomenutom zakonu obveza je države da donese nacionalni stambeni program. Glavni instrumenti stambene politike u Sloveniji su: gradnja socijalnih stanova, subvencija stanarine, subvencija otplate kredita i razvoj neprofitnog stambenog sektora. U tom smislu važni akteri stambene politike su: Stambeni fond Republike Slovenije, neprofitne stambene organizacije, odbori za zaštitu prava najamoprimaca, te Stambena komora Slovenije. Glavne aktivnosti u području stanovanja početkom 90-tih u Sloveniji odnose se na privatizaciju društvenih stanova: denacionalizacija i prodaja društvenih stanova nositeljima stansskog prava. Mandičeva zaključuje da se u Sloveniji razvija potporni tip stambene politike.

U ovom poglavlju autorica iznosi rezultate istraživanja kojeg je 1993. obavila za Stambeni fond. Istraživanjem se htjelo odgovoriti na pitanja kakve i kolike su stambene potrebe stanovnika Ljubljane. Anketa je obuhvatila 5.532 ispitanika. Najveće preferencije iskazane su za neprofitnim najamnim stanovima (40%, ispitanika), 30% želi kupiti stan uz posebne povoljnosti, 20% se izjašnjava za socijalno stanovanje, a 10% bi gradilo kuću uz posebne pogodnosti.

Broj novosagrađenih stanova u Sloveniji značajno je opao. Tako je od 15.893 sagrađena stana 1975. godine taj broj 1993. pao na 7.846. No, izgleda da je glavna kriza prošla i da se gradi sve više novih stambenih jedinica.

Mandičeva drži da prvi rezultati reformirane stambene politike u Sloveniji nisu ohrabrujući. Oni su daleko od poželjnih i od očekivanih. Usmjeravanje i racionalizaciju stambene politike u ovom slučaju ona vidi u profiliranju institucija civilnog društva koje će postavljati jasnije zahtjeve u procesu oblikovanja i evaluacije stambenih programa.

Na kraju možemo preporučiti ovu knjigu kao nezaobilazno štivo za sve one koji se žele baviti stambenom politikom kao istraživači, studenti ili kreatori stambene politike. Za hrvatske stručnjake ova knjiga je važna jer smo značajno zaostali u stambenoj politici iza Slovenije. U tom smislu ova knjiga može biti preporučena kao priručnik za učenje iz slovenskog iskustva.

Gojko Bežovan