

EUROPSKE STAMBENE INICIJATIVE

Urednik: Gojko Bežovan

Naklada MD

Zagreb, 1993.

Knjiga dr. Gojka Bežovana *Europske stambene inicijative* je, u neku ruku, pionirski poduhvat. Naime, autor je ovom knjigom želio odškrinuti vrata jednog problemskog područja koje je u nas do sada bilo, namjerno ili nenamjerno, zanemareno i neistraženo. Radi se o stambenoj politici i pitanjima vezanim uz nju. Ovo je područje u mnogim, razvijenijim zemljama postalo gotovo znanstvenom disciplinom, s vlastitom metodologijom, tehnikom istraživanja i prezentacije rezultata, kao i vlastitom stručnom terminologijom.

Možda bi stambenu politiku bilo malo pretenziono nazvati znanstvenim područjem. Međutim, sigurno je da se ona treba vrednovati na odgovarajući način, tako da joj se omogući stvaranje stambenog fonda i gospodarenje njime.

Autor je pohađao postdiplomski studij na Institutu za stambene studije u Rotterdamu, što mu je omogućilo uvid u problematiku stanovanja, kao i spoznaju koliki se značaj ovoj problematici pridaje u razvijenim zemljama. S druge strane, u Hrvatskoj se do sada problemu stanovanja prilazilo stihijski, bez unaprijed zacrtanog plana i cilja. Zbog toga autor smatra da je poboljšanje stambene situacije u Hrvatskoj moguće tek ako se problemu pride sustavno, tj. ako se počne s obrazovanjem i profesionalizacijom zaposlenih u oblasti stanovanja. Svoje djelo autor je zamislio kao početni korak u takvom obrazovanju. Osnovna namjera bila mu je predstaviti čitatelju (zaposlenima na poslovima stanogradnje, istraživačima i studentima) aktualna dostignuća s područja stanovanja. U tu svrhu knjiga je koncipirana kao zbornik prijevoda znanstvenih tekstova, pregledno - informativnih članaka i tekstova koji su pisani kao tehničke instrukcije, a bave se pitanjima stambene politike, stambenog zadržavanja i privatizacije.

Poznavajući razinu znanja o navedenim temama u Hrvatskoj, dr. Bežovan ne inzistira na pukom teoretiziranju, pa uglavnom izabire tekstove koji opisuju iskustva zapadnih, europskih zemalja u svezi stambenih pitanja. Smatra

da bi baš ta iskustva trebala biti putokazi hrvatskom stambenom gospodarstvu, ali upozorava da nije dovoljno jednostavno preslikati austrijski, njemački ili švedski model na hrvatsku zbilju, već te predloške treba prilagoditi konkretnim stambenim potrebama, mogućnostima financiranja, odnosno svim postojećim uvjetima.

Prvi u nizu tekstova je tekst Gojka Bežovana *Europeizacija stambene politike*, u kojem autor obrađuje osnovne probleme stambene politike i ukazuje na njihovu aktualnost u razvoju Republike Hrvatske. Sintagma "europeizacija stambene politike" za autora označava reformu stambene politike, kako bi se ona obavljala po uzoru na europske zemlje.

Problemi stanovanja sve više postaju problemima cjelokupne svjetske zajednice. Uz tendencije globalizacije i internacionalizacije, sve je uočljivija tendencija institucionalizacije tih problema.

Međunarodni stambeni savez, Europski odbor za koordinaciju socijalnog stanovanja, Institut za stambene studije, Svjetska banka, udruženja stanara, a nadalje Centar za čovjekova naselja UN-a, pružaju intelektualnu i materijalnu potporu razvoju stambenog sustava u manje razvijenim zemljama. Autor naglašava važnost uključivanja Hrvatske u međunarodne tokove i komunikacije u uspostavljanju suvremenog stambenog sustava. Međutim, pomoć izvana ne garantira rješavanje problema, već glavnu odgovornost u podmirivanju stambenih potreba građana trebaju imati nacionalne i lokalne vlasti. Vladama se preporuča da nacionalne stambene strategije temelje na "omogućavajućim pristupima", (a ne na do sada važećem "pribavljачkom pristupu"), što znači da nacionalne i lokalne vlade trebaju biti oni čimbenici koji organiziraju nacionalno i lokalno stambeno tržište u okviru raspoloživih gospodarskih kapaciteta, dajući prednost konceptu privatizacije.

Autor se, nadalje, bavi stambenim tržištem, ističući da stan nije obična roba, i da se na stambenom tržištu razine ponude i potražnje obično ne podudaraju. Stan je osnovna čovjekova potreba, stoga se podmirenje stambenih potreba ne može prepustiti isključivo djelovanju zakona tržišta. Cilj mora biti ravnoteža maksimuma učinkovitosti i socijalne pravde. Stambeno tržište, poput svakog drugog tržišta, sastoji se od tri osnovna funkcionalna

segmenta - inputa, procesa proizvodnje i outputa. Pritom se u svakom od ta tri segmenta pojavljuju stambeni problemi koje stambena politika nastoji riješiti.

Bitno je uočiti da se najveći učinci na stambenom tržištu mogu postići intervencijom na strani inputa (zemljište, građevni materijal, infrastruktura, financije, radna snaga, itd.). Na strukturu stambenom tržišta bitno utječu i razni pozadinski čimbenici, i sasvim je jasno da je svaka stambena situacija rezultat cjelokupne gospodarske situacije. Time autor objašnjava stanje stambenog fonda u Hrvatskoj te kaže da su "dominacija države u stambenoj proizvodnji i dominacija društvenog sektora doprinijeli proizvodnji izuzetno problematičnog, neizdiferenciranog stambenog fonda".

Autor naglašava nužnost planiranja strategije, izbora instrumenata politike i postavljanja realnih ciljeva u stambenoj politici. "Stambena politika sa svojim institucijama ne može se 'osnivati' bilo kakvim propisima ili dekretima. Ona se mora razviti, i to na duži rok." Autor je posvetio pozornost problemu privatizacije (u nas izuzetno neučinkovite), kao i fenomenu stambenih zadruga i neprofitnih stambenih udruženja, te podržao njihovo osnivanje u Hrvatskoj, uz nužnu potporu i intervenciju države, te donošenje Zakona o stambenim zadrugama.

Slijedi članak J.F.C. Turnera *Vrijednost stanovanja* iz studije "Housing by People", koja se smatra klasičnim djelom u stambenoj lektiri. To je izuzetno human i topao tekst koji na jednostavan način pokazuje kako država treba intervenirati na stambenom tržištu, a da se ne naruši materijalno i psihičko blagostanje domaćinstava na tom tržištu.

Prilog iz Centra za čovjekova naselja UN-a *Prema omogućavajućim strategijama stambene politike* daje osnovne informacije o strategijama stambene politike, koje su posebno prisutne u 80-tim godinama. Omogućavajuće strategije imaju primarnu svrhu u predlaganju niza mjera koje će se koristiti kako bi se zajednicama omogućilo da pomognu same sebi. Omogućavajućim aktivnostima smatraju se institucionalne promjene u administrativnim pravilima i propisima, a koje se prvenstveno odnose na dodjele novčanih sredstava. Prema tome, kod omogućavajućih pristupa radi se o nizu mjera koje sinkronizirano moraju provesti vlada, zakonodavstvo, financijske i druge institu-

cije, te lokalne zajednice, a te se mjere trebaju zasnivati na međusobnom povjerenju i postojanju volje za promjenom i poboljšanjem stambene situacije. Zaključak cijelog teksta može se svesti na sljedeće: "Kada se stvore uvjeti, kada su oni koji su si u stanju pomoći, to mogu i učiniti, mogu se osloboditi sredstava za one koji si nisu u stanju pomoći. Izgleda da nema alternative državnom potpomaganju samostalno određenih, samostalno organiziranih i samoupravljanijih programa."

Michael Lee u tekstu *Kriterij priuštivosti: neučinkovit, nepravedan i nemoralan?* govori o tome da je priuštivost, tj. mogućnost i spremnost domaćinstva za stambenu potrošnju, promjenjiva, dimenzijska veličina, kao i komponente odnosa priuštivosti, na kojima vlada zasniva svoju stambenu politiku. Autor argumentira svoj stav da je kriterij priuštivosti neučinkovit, nepravedan i nemoralan, a da primjena tog kriterija nije ništa bolja od lutrije.

U članku Jana Brouwera *Predviđeni model evaluacije stambene politike u Nizozemskoj* objašnjen je model stambenog tržišta koji je korišten u Nizozemskoj, njegove endogene i egzogene varijable, parametri i relacije. Model se može koristiti u svrhu evaluacije projekata i prognoziranja, pomoću njega je moguće kalkulirati i prognozirati cijene, investicije, održavanje stambenog fonda, kvalitetu stanova i korištenje stanova na stambenom tržištu u cijelosti. Opisani model može stvoriti poticaj za razmišljanje o modelu evaluacije stambene politike u Hrvatskoj.

Tekst Marka Boleata *Inovacije u instrumentima i institucijama stambenog financiranja* govori o sustavu stambenog financiranja, te o dvjema aktualnim inovacijama u tom sustavu, koje su prihvaćene u nizu zemalja. Radi se o hipoteci s promjenjivom stopom i razdvajanju servisiranja i posjedovanja zajmova. Ovaj tekst ima za nas, vjerojatno, samo informativni karakter, uslijed cjelokupne nerazvijenosti našeg sustava stambenog financiranja.

Iz teksta Johnostona Birchalla *Što je stambena zadruga?* možemo saznati što je to uopće stambena zadruga u užem značenju, te da se vlasništvo u stambenim zadrugama može pojaviti u tri oblika - kao zajedničko, kao dioničko vlasništvo i kao suvlasništvo. Zadruga možemo razlikovati i po tome kada se uključuju u stambeni proces i u kojoj fazi tog procesa prestaju s djelovanjem.

Međunarodni savez stambenih zadruga objavio je tekst *Stambeno zadrugarstvo*, koji može vrlo dobro doći kao pomoć pri razvoju stambenog zadrugarstva u Hrvatskoj, budući da predstavlja pravi priručnik o osnivanju stambene zadruge, strukturi i organizaciji, financiranju, zakonskoj podlozi, rukovođenju i upravljanju stambenim zadrugama, te prednostima koje pruža stambeno zadrugarstvo.

Članak Inga Guhra *Bilješke za predavanje o stambenom zadrugarstvu* daje pregled vrsta stambenih zadruga s obzirom na tip vlasništva i cilj zadruge. Autor navodi ciljeve koji mogu biti razlogom za osnivanje stambenih zadruga, te modalitete plaćanja članarina zadrugi. Guhr nabroja hipotetičke uvjete koji su potrebni za promoviranje stambenog zadrugarstva.

Sljedeći tekst Ingra Guhra je *Stambene zadruge u SR Njemačkoj*. Tu autor daje kratak pregled povijesnog razvoja stambenog zadrugarstva u SR Njemačkoj od njegove pojave sredinom 19. stoljeća pa do danas. Stambene zadruge imale su vrlo brz i uspješan rast, čemu je pogodovao niz okolnosti. S vremenom je bujanje zadrugarstva usporeno, ali stambene zadruge, tj. neprofitne organizacije i dalje zbrinjavaju oko 16% stanovništva SR Njemačke.

Tekst Owe Lundevalla *Koncept i struktura stambenog zadrugarstva* na sličan način opisuje razvoj i karakteristike stambenog zadrugarstva u Švedskoj. U Švedskoj paralelno, kao naj-snažniji zadržni oblici, djeluju HSB - organizacija zadržnog stanovanja i Riksborgen - sindikalna stambena zadruga. Te su zadruge osnovane već prije II. svjetskog rata, a od tada (osim u vrijeme rata) doživljavaju gotovo stalni rast, s time da se zadrugarstvo u Švedskoj proširuje s gradskog i na izvangradsko područje, te na sektor odmora. Sredinom 80-tih za oko 20% cjelokupnog stambenog fonda zaslužni su HSB-a ili Riksborgen, a osim toga značajna su i njihova kvalitativna dostignuća, kao npr. povećanje demokracije u stambenim pitanjima, povećana sigurnost prava stanovanja, neograničenost trajanja prava stanovanja, sniženje troškova stanovanja, i uspostavljanje fondova za buduće održavanje u stambenim zadrugama.

Članak Gerharda Ruscha *Stambena udruženja od opće koristi* daje opsežan pregled razvoja stambenog zadrugarstva u Austriji. Kao oblik stambene zadruge u Austriji postoje "građevinska poduzeća od opće koristi" - GBV.

Osnovni cilj im je opskrbiti stanovništvo malim i srednjim stanovima, uz povoljnu cijenu. GBV su danas kvantitativno najvažniji ponuđači na austrijskom stambenom tržištu. GBV su se razvili zahvaljujući velikoj državnoj pomoći, što ih, uz velik udio državnog vlasništva u njihovoj vlasničkoj strukturi, čini nesamostalnim i ovisnim o državi. Autor naglašava važnost GBV-a kao ponuđača stambenog prostora, ali istodobno upućuje na nužnost reorganizacije stambenog gospodarstva od opće koristi.

Posljednji je tekst Davida Claphama i Keitha Kintrea *Privatizacija stanovanja: problemi i analize*. Autori su tim kratkim člankom pokušali odgovoriti na tri pitanja:

- koja je definicija privatizacije,
- koji su ciljevi privatizacije, i
- koje kriterije treba koristiti kod evaluacije privatizacije.

Tekst o privatizaciji može se smatrati vrlo korisnim, naročito s pozicija zemlje koja se nalazi u tom procesu, ali pritom nailazi na brojne poteškoće.

Članci koji se pojavljuju u ovoj studiji imaju svoj logički slijed i tvore cjelinu znanja i iskustava o stambenim pitanjima. Oni ne nude gotov recept za rješavanje stambene krize, ali daju ideje za to, te pobuđuju interes za daljnje bavljenje problematikom stanovanja i za produbljivanje spoznaja.

Ova knjiga će zasigurno biti korisna i zanimljiva svima koji se bave tim specifičnim područjem, ali i široj stručnoj javnosti.

Sandra Švaljek

NEW PERSPECTIVES ON THE WELFARE STATE IN EUROPE

Urednik: Catherine Jones

Routledge, London and New York, 1993.

Ma koliko europski kontinent, osobito njegov zapadni dio, ostavlja dojam dugogodišnje ekonomske i političke stabilnosti, istraživaču društvenih procesa neće ostati nezamijećeni procesi konstantnih mijena i prilagođavanja novim društvenim okolnostima. Socijalna komponenta, tako neraskidivo povezana s osnovama ekonomskog i političkog uređenja pojedinih država, nužno slijedi istu sudbinu.