

TIN SVEN FRANIĆ, LUKA KORLAET, DUBRAVKA VRANIĆ

SVEUČILIŠTE U ZAGREBU
ARHITEKTONSKI FAKULTET
HR – 10000 ZAGREB, KACICEVA 26

BERLAGE INSTITUTE
NL – 3011 HE ROTTERDAM, BOTERSLOOT 25

PREGLEDNI ZNANSTVENI ČLANAK

UDK 728:351.778.5:711.58 (492)(497.5)

TEHNIČKE ZNANOSTI / ARHITEKTURA I URBANIZAM
2.01.01 – ARHITEKTONSKO PROJEKTIRANJE
2.01.02 – URBANISTIČKO I PROSTORNO PLANIRANJE

ČLANAK PRIMLJEN / PRIHVACEN: 07. 12. 2004. / 24. 03. 2005.

UNIVERSITY OF ZAGREB
FACULTY OF ARCHITECTURE
HR – 10000 ZAGREB, KACICEVA 26

BERLAGE INSTITUTE
NL – 3011 HE ROTTERDAM, BOTERSLOOT 25

SUBJECT REVIEW

UDC 728:351.778.5:711.58 (492)(497.5)

TECHNICAL SCIENCES / ARCHITECTURE AND URBAN PLANNING
2.01.01 – ARCHITECTURAL DESIGN
2.01.02 – URBAN AND PHYSICAL PLANNING

ARTICLE RECEIVED / ACCEPTED: 07. 12. 2004. / 24. 03. 2005.

**PRILOG ANALIZI STAMBENIH POLITIKA
I PLANSKE STANOGRADNJE NIZOZEMSKE I HRVATSKE****CONTRIBUTION TO ANALYSIS OF HOUSING POLICIES
AND PLANNED HOUSING CONSTRUCTION
IN THE NETHERLANDS AND CROATIA**

HRVATSKA
NIZOZEMSKA
PLANSKA STANOGRADNJA
STAMBENA POLITIKA

CROATIA
THE NETHERLANDS
PLANNED HOUSING CONSTRUCTION
HOUSING POLICY

Analizira se pojam stambene politike i instrumenti putem kojih se ostvaruje, navodi kratak povijesni pregled stambene politike, te diskutira o recentnim stremljenjima u planskoj stanogradnji Nizozemske i Hrvatske. Posebna je pozornost u članku posvećena aspektima stambene politike koji izravno utječu na planiranje i programiranje stambenih naselja, prikazanim na primjeru nekoliko novih naselja u Hrvatskoj i Nizozemskoj.

This paper analyzes the concept of housing policy and ways of its implementation. It also presents a short historical review of housing policies as well as current tendencies in the planned housing construction both in the Netherlands and Croatia. Special attention is given to those aspects of housing policy having direct impact on planning and programming of housing developments illustrated by a few Croatian and Dutch examples.

UVOD

INTRODUCTION

Stambena politika osjetljiv je segment državne politike.¹ Kako stoji u „Izvešću o stanju u prostoru Republike Hrvatske”, „stanovanje općenito, a izgradnja stanova posebno, predstavlja jednu od najvažnijih komponenti socijalnog i gospodarskog razvitka nekog društva, organizacije i uređenja prostora te podizanja životnog standarda stanovništva(...). U stambenu izgradnju ulažu se ogromna privatna i/ili društvena sredstva, a stambeni fond čini najveći dio nacionalnog bogatstva svake zemlje”. Stambena politika odraz je *socijalnog* u nekom društvu/državi i jednako tako odraz (ne)odgovornog odnosa prema prostoru.

Iako geografski, gospodarski i kulturno-civilizacijski Nizozemska i Hrvatska pripadaju različitim sferama, kao referentna odabrana je upravo Nizozemska zbog njezina dramatičnog odnosa ulaznih (brojnost stanovništva / golema stambena potražnja i ograničeno, slabo nosivo tlo) i izlaznih (100%-tno kvantitativno zadovoljenje stambenih potreba) stambenih parametara.

Člankom se obrađuju: osvrt na povijest stambene politike; pregled aktualnog stanja stanogradnje; pregled trendova u stanogradnji; primjeri stambenih naselja kao rezultati stambene politike.

Uz razjašnjenje uloge i osnovnih pojmova stambene politike istražuje se veza između stambene politike i posljedica u prostoru koje iz nje proizlaze. U tom je smislu potrebno: upo-

zoriti da stambena politika, uz primarnu ulogu zadovoljavanja stambenih potreba stanovništva, izravno utječe na stanje u prostoru;² ustanoviti vezu između stambene politike, urbanističkih i arhitektonskih rješenja; navesti defekte koji proizlaze iz nepravilnog ili nepotpunog vođenja stambene politike.

OPĆENITO O STAMBENOJ POLITICI

HOUSING POLICY IN GENERAL

„Izvešće o stanju u prostoru RH” daje sljedeću definiciju pojma: „Stambena politika jest utvrđivanje i zadovoljavanje stambenih potreba.” I dalje: „Stanovanje je najveći korisnik prostora i prevladavajući sadržaj u osnovnim funkcijama ljudskih naselja(...) Stanovanje i izgradnja stanova posebno čine važnu komponentu gospodarskog i socijalnog razvitka, organizacije i uređenja prostora te životnog standarda stanovništva(...)”³

Urbani geograf Milan Vresk navodi ove elemente stambene politike:⁴

1. gradnja novih stanova i uređenje stambenih naselja
2. obnova stambenog fonda
3. održavanje i opremanje stanova.

Nadopunjujući navedeno, možemo ustvrditi kako u njezinu domenu ulaze i potrebne predradnje (terenska/anketna istraživanja, snimka stanja), koje služe kao podloga zakonskoj regulativi (od instrumenata, kao što su npr. komasacija, aproprijacija i pravo prvokupa, do sustava financiranja i kreditiranja), koja je pak okvir za djelovanje institucija stambene politike (od države do lokalne razine, uključujući i stambena udruženja itd.).

O stambenoj politici možemo govoriti tek od 19. stoljeća.⁵ Planiranje grada u renesansi i baroku bilo je orijentirano na javne prostore i zgrade te uličnu mrežu, dok je stanogradnja (izuzev one elitne) tretirana rezidualno. Industrijalizacija i razvoj tržišnog gospodarstva u 19. stoljeću mijenjaju položaj stambene gradnje, te ona postaje poduzetnička djelatnost. Stan postaje robom koja donosi profit. To je ujedno i doba izgradnje brojnih radničkih i činovničkih naselja, kao i pojave ideje o „vrtim gradovima”. Planska izgradnja, poticana od vlasti i gradske uprave, nastavljena je i u 20. stoljeću, posebno intenzivno nakon svjetskih ratova. Stvara se stambeno tržište regulirano

¹ Važnost stambene politike i njen utjecaj na (blago) stanje nekog društva presudni su. Komentirajući stambenu politiku četiriju konzervativnih vlada u Velikoj Britaniji *Housing policy, an introduction*, autori navode: „Stambena politika između 1979. i 1997., više nego ijedan drugi aspekt konzervativne politike, bila je sredstvom raslojavanja društva.” (BALCHIN, RHODEN, 2002: 17)

² *** 2003.a: 35

³ *** 2003.a: 35

⁴ VRESK, 2002: 93

⁵ VRESK, 2002: 94

stambenom rentom. Izravna posljedica razaranja u Drugom svjetskom ratu jest gradnja tzv. socijalnih stanova⁶ i uvođenje raznih oblika stambene subvencije.

Danas možemo razlikovati sljedeće nosioce stambene gradnje:

1. država s pripadajućim ministarstvom
2. lokalne uprave
3. stambene korporacije
4. građani s privatnom inicijativom.

S obzirom na različite nosioce stambene izgradnje, razumljivi su složeni vlasnički odnosi. Četiri su najvažnije skupine vlasništva:

1. stanovi u vlasništvu države („društva“), gradova i općina, neprofitnih udruženja, namijenjenih za iznajmljivanje određenim socijalnim kategorijama stanovništva;
2. privatni vlasnički sektor sa stanovima za iznajmljivanje na profitnoj osnovi;
3. privatni vlasnički sektor za vlastite stambene potrebe;
4. mješovito vlasništvo.

6 Socijalno stanovanje – institucija kojom država (izravno) pomaže ugroženoj populaciji. Definicije socijalnoga najamnog stanovanja (SNS) variraju:

Belgija – SNS su stanovi koje grade ili koji su u vlasništvu javnih institucija, te ih iznajmljuju osobama sa skromnim primanjima (korisnik socijalne naknade).

Danska – SNS su stanovi koje iznajmljuju neprofitna stambena društva ili asocijacije, priznate od Ministarstva za stanovanje i gradnju. Primaju javne dotacije. Visina stanarine i javnih dotacija mora se izjednačiti.

Njemačka – SNS su stanovi sagrađeni nakon 1949. godine, a dotirani su iz financijskih izvora za socijalne stanove.

Francuska – Razlike između SNS i privatnoga najamnog stana proizlaze iz statusa vlasnika. SNS su stanovi koji su u vlasništvu HLM (društva s mješovitom ekonomijom), organizacija koja financira SCIC, države itd. Stanovi su subvencionirani.

Italija – SNS se od privatnih najamnih stanova ne razlikuju po ugovoru o najmu, već po kriterijima izbora stanara. Privatni vlasnici iznajmljuju slobodne stanove, a javna poduzeća odabiru stanare prema socijalnim kriterijima.

Nizozemska – SNS su subvencionirani stanovi, razmjerno su jeftini, a grade ih i iznajmljuju stambene asocijacije ili gradske vlasti.

Velika Britanija – U socijalni najamni sektor pripadaju stanovi koje iznajmljuju lokalne vlasti, stambene asocijacije i nove gradske korporacije.

Portugal – SNS su stanovi koje nabavlja i njima upravlja središnja ili lokalna vlast, ili pak neprofitne asocijacije, s fiksnom stanarinom koja je u skladu s veličinom i dohodcima domaćinstva, te po cijeni koja je niža od tržišne.

Grčka i Španjolska takvo opredjeljenje ne navode neposredno. Zajednički nazivnik svih nacionalnih opredjeljenja jest provođenje visokog stupnja normiranosti, ciljna usmjerenost i upletenost države. U sveobuhvatnom, institucionalnom i problemskom kontekstu stambene politike te elemente možemo generalizirati i povezati ih na sljedeći način: socijalni stanovi pripadaju u onaj tip stambenoga fonda koji se od tržišnog tipa razlikuje po tome što prati socijalne ciljeve u svezi s nedostatkom – u odnosu na cijene – nedostiznih stanova primjerenog standarda. (MANDIĆ, 1994: 36)

7 Ta je planska jedinica u Americi nosila naziv „susjedstvo“ (*neighbourhood*).

8 U SSSR-u je npr. postojala sljedeća hijerarhija planskih jedinica: superblok (1000-1500 stanovnika), mikrorajon (8000-12 000 stanovnika), te stambeni kompleks koji obuhvaća četiri do pet mikrorajona.

9 BALCHIN, RHODEN, 2002: 46

10 Isticu se naselja Borneo Sporenburg, Ijburg, Leidsche Rijn, Ypenburg, mahom tzv. VINEX-lokacije, o kojima je riječ u petom poglavlju.

U zemljama razvijenih ekonomija sustav namjena stanova ima dugu tradiciju, što je uzrokovano velikom socijalnom i prostornom mobilnošću stanovnika tih zemalja (česte promjene mjesta rada i stanovanja), ali i zbog omogućavanja dostojanstvenog stanovanja svim grupama stanovništva. Nakon Drugoga svjetskog rata javlja se u Europi ideja o planskim stambenim cjelinama, samostalnoga funkcionalnog karaktera, s nužnom infrastrukturom i opskrbnim centrom.⁷ Veličina jedne takve cjeline kretala se između 2000 i 10 000 stanovnika, a postojala je i hijerarhija u planiranju.⁸

Do kraja šezdesetih godina segment stambene politike koji se tiče preporuka za samo planiranje i projektiranje stambenih naselja bavio se gustoćama, pravilima za gradnju, standardima, preporukama za oblikovanje. U razvoju regulative i standarda uočeno je da je pri rješavanju kompleksnih problema u vezi s planiranjem i stanovanjem nužno uzeti u obzir ekonomske i socijalne parametre.⁹ Planska stanogradnja u velikoj je mjeri zadovoljila stambene potrebe, ali je doživjela i višestruke kritike, posebice što se tiče jednoobraznosti/uniformnosti. Nizozemska stambena politika u najnovije vrijeme rješava i taj problem,¹⁰ dok Hrvatska tek odnedavno, nakon desetogodišnje stanke u provedbi politike, pokušava redefinirati pristup tome problemu.

OSVRT NA POVIJESNI PREGLED STAMBENIH POLITIKA NIZOZEMSKJE I HRVATSKE

HISTORICAL REVIEW OF HOUSING POLICIES IN THE NETHERLANDS AND CROATIA

NIZOZEMSKA

THE NETHERLANDS

U Nizozemskoj se vrlo rano (već polovicom 17. st.) javljaju pokušaji formuliranja financijsko-pravno-planerske metode, koja će s vremenom evoluirati u sustav stambene politike. Kao početak takvoga, visokoartikularanog pristupa često se spominje plan proširenja Amsterdama iz 1648. godine.



SL. 1. H. P. BERLAGE: PARADIGMATSKI PRIMJER SVEOBUHVATNOG, POSTUPNOG PLANIRANJA: „AMSTERDAM JUG“, SREDINA 1930-IH

FIG. 1 H. P. BERLAGE: PARADIGMATIC EXAMPLE OF AN OVERALL PHASED PLANNING: „AMSTERDAM SOUTH“, MID 1930S

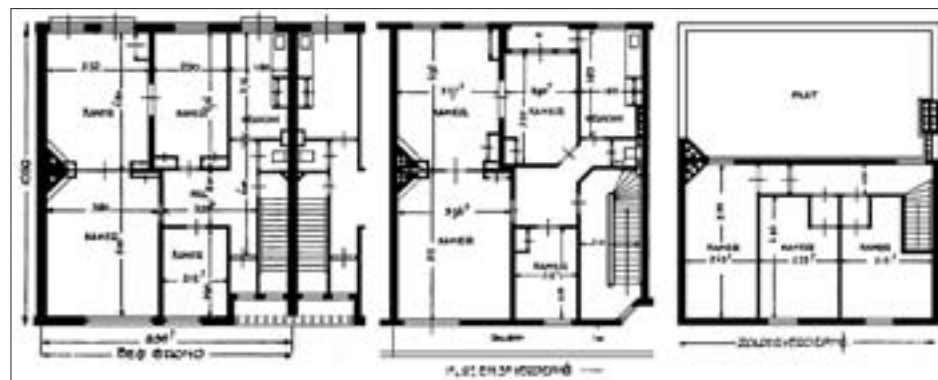


SL. 2. H. TH. WIJDEVELD: IZGLED TIPICNOGA STAMBENOG BLOKA PREMA SMJERNICAMA „KOMISIJE ZA LIJEPO“, AMSTERDAM JUG, 1923.

FIG. 2 H. TH. WIJDEVELD: TYPICAL HOUSING DEVELOPMENT ACCORDING TO THE GUIDELINES SET BY „COMMITTEE ON AESTHETICS“, AMSTERDAM SOUTH, 1923.

SL. 3. KARAKTERISTIČAN STAN PREMA STAMBENOM ZAKONU IZ 1901.

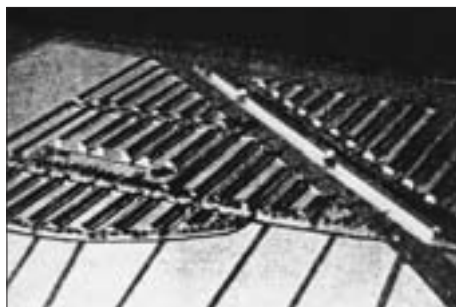
FIG. 3 TYPICAL APARTMENT DESIGNED ACCORDING TO 1901 HOUSING ACT





SL. 4. IVAN ZEMLJAK: NASELJE ISTRANA I INVALIDA NA SELSKOJ CESTI, ZAGREB, 1930.

FIG. 4 IVAN ZEMLJAK: HOUSING DEVELOPMENT "ISTRANI I INVALIDI", SELSKA RD, ZAGREB, 1930.



SL. 5. ZDENKO STRIZIC: NASELJE PRVE HRVATSKE ŠTEDIONICE, TREŠNJEVKA, ZAGREB, 1935.

FIG. 5 ZDENKO STRIZIC: HOUSING DEVELOPMENT "PRVA HRVATSKA ŠTEDIONICA", TREŠNJEVKA, ZAGREB, 1935.

SL. 6. VLADO ANTOLIC: CVJETNO NASELJE, ZAGREB, 1939.-1940.

FIG. 6 VLADO ANTOLIC: HOUSING DEVELOPMENT "CVJETNO NASELJE", ZAGREB, 1939-1940.



Prvi Zakon o stanovanju – „Woningwet” – donesen je 1901. godine. Nastao je kao odgovor na loše (infrastrukturno, higijensko) stanje nizozemskih gradova krajem 19. stoljeća. Donesen je za vladavine socijaldemokrata s namjerom da svi nizozemski građani ostvare pravo na dostojanstveni stan. U jedanaest poglavlja definirana su tri važna instrumenta za djelovanje u području stanovanja:

1. financiranje gradnje stambenih zgrada subvencionirane najamnine od strane stambenih udruga i lokalne vlasti
2. instrument tzv. zaštićene najamnine
3. građevinska regulativa radi poboljšanja i nadgledanja kvalitete gradnje i održavanja stambenog fonda.

Od svakoga grada s više od 10 000 stanovnika zahtijeva se da usvoji plan budućeg širenja. Traženi su generalni i detaljni planovi, a generalni plan morao se svakih deset godina novelirati. Reguliran je i način eksproprijacije zemljišta (uz odgovarajuću naknadu, dakako), pa je time u gradovima bilo olakšano provođenje plana. Naprednost zakona sastojala se i u normama koje su se ticale funkcionalne organizacije stana te dimenzija, proporcija i orijentacija njegovih prostorija. Radilo se o funkcionalnom stanu za srednji sloj i radničko stanovništvo.

Grđevinska udruženja, organizirana na društvenoj osnovi, dobivala su od države kredite uz povoljne uvjete, za koje je jamac bila lokalna zajednica. Tendencija zakona bila je davanje vodeće uloge državi u cjelokupnoj građevinskoj djelatnosti. Uvedeno je i tzv. pravilo prve kupnje, koje joj je davalo prednost pred ostalim potencijalnim poduzetnicima, ali i sprječavalo špekulacije cijenom zemljišta. Grad Amsterdam, kao i neki drugi gradovi, nije prodavao, već samo iznajmljivao svoje zemljište. Ova se praksa nastavila do danas.¹¹ Grđevinska poduzeća morala su se povinovati tzv. „komisijama za lijepo”, koje su vodile računa o jednoobraznosti pročelja.¹² Uz potporu toga zakona – koji je i danas, ponešto osuvremenjen, na snazi – izgrađeno je u prvih petnaest godina 800 000 stanova.

U Nizozemskoj su se vrlo rano pojavile tzv. stambene korporacije, isprva volonterske, a danas neprofitne organizacije koje rukovode izgradnjom i iznajmljivanjem stambenoga fonda. Početna je sredstva stambenim korporacijama osigurala država.¹³ Koncept stambenih korporacija pokazao se neobično vitalnim. Državi kao vlasniku i provoditelju politike opravdano je prigovorena neučinkovitost, birokracija i nefleksibilnost, a društvenim stanovnicima masovnost i jednolikost, pasivna uloga stanara te velika ovisnost o državnom proračunu. Stambene korporacije, s druge strane, temelje se na samoinicijativi, samoorganizaciji i uključivanju stanara u odlučivanje,

što ih čini fleksibilnijima u prilagodavanju specifičnim zahtjevima.

Rezultat suradnje države i stambenih korporacija je sukcesivno rješavanje problema nestajice stanova. Tako je s 2001. godinom službeno objavljeno da je potražnja za stanicima u potpunosti zadovoljena. Fokus politike pomice se prema podizanju kvalitete životnog okoliša i kvalitete stanova (tako je npr. minimalna neto-visina etaže povećana sa 2,40 na 2,60 m). Za financiranje radova na poboljšanju stambenoga fonda ustanovljen je fond „Belstato”. Svakih pet godina provodi se nacionalno istraživanje radi praćenja kvalitete stambenog fonda i ankete u kojima građani Nizozemske izražavaju svoje primjedbe. Grđevinski su propisi pojednostavljeni, a procedura dobivanja dozvola skraćena je ujednačenjem pomoću obrasca. Podstanari, osim zaštićene najamnine, dobivaju i dodatne beneficije. Primjerice, podstanar može preurediti/adaptirati stan i ne mora ga prilikom iseljenja vratiti u prethodno stanje (ukoliko se procijeni da vrijednost stana tim zahvatom nije smanjena).

Svakih deset godina donosi se Izvješće o stanju u prostoru, koje daje i smjernice za sljedeće razdoblje. Dosad je doneseno pet takvih dokumenata. Posebno je značajno četvrto Izvješće¹⁴ („Vierde Nota”, 1990.) i njegova dopuna, tzv. VINEX („Vierde Nota Extra”), strategija izgradnje stambenih naselja na rubovima širih središta gradova. Posljednjih godina VINEX-koncept nailazi na kritike istovjetne onima koje doživljava tipično predgrađe: prigovara mu se monofunkcionalnost (gotovo isključivo stanovanje), tipološka uniformnost (gotovo isključivo obiteljske kuće) i posvuda ista gustoća izgrađenosti (35 stambenih jedinica po hektaru). Spomenuta gustoća ocjenjuje se previsokom za ruralni ambijent, a prenisokom za gradski. Isto se odnosi i na lokaciju: naselja VINEX preblizu su gradu da bi se mogla smatrati ruralnim, a odveć slabo povezana s gradom da bi se moglo reći kako mu pripadaju.

Najnaprednija tekovina nizozemske stambene politike (karakteristična za VINEX-zahvate) jest sveobuhvatnost i postupnost planiranja, što se nastoji provoditi i u Hrvatskoj: prvo se pomnjivo biraju lokacije naselja, pa se zatim raspisuju natječaji za detaljne planove uređenja i, naposljetku, raspisuju se natječaji za pojedine arhitektonske sklopove. Detaljnije o tom aspektu stambene politike govorit će se u sljedećem poglavlju.

¹¹ Allard Jolles, povjesničar arhitekture iz amsterdamskog Zavoda za planiranje grada, sustav iznajmljivanja zemljišta argumentira „općim dobrom”. (2004.c: 13)

¹² GIEDION, 1969: 473-474

¹³ *** 2004.c: 11

¹⁴ *** 2004.b

HRVATSKA

CROATIA

Stambena politika u Hrvatskoj ima korijene u organiziranom stambenom zbrinjavanju radnika i činovnika s početka 20. stoljeća. Do kraja Prvoga svjetskog rata Hrvatska je, kao zemlja pripadnica Austro-Ugarske Monarhije, imala odgovarajuće stambeno zakonodavstvo (kao npr. „Zakon o ponjegovanjima”), koje je bilo veoma napredno i koje je u neznatno izmijenjenom obliku vrijedilo do Drugoga svjetskog rata.¹⁵ Intervencija države u stambeno područje u tom je razdoblju rezultirala nizom zanimljivih stambenih projekata i inicijativa.

Poslijeratni razvoj organizirane stambene izgradnje u Jugoslaviji (pa tako i na području Hrvatske) karakterizira, prije svega, koncept „društvenog stana”. Kako navodi S. Mandić, „društveni stan bio je jedan od simbola ‚socijalističkog uređenja’, a njegov ideološko-politički naboj bio je višestruk. U njemu se odražavao koncept ‚društvenog vlasništva’, stoviše – stan u društvenom vlasništvu imao je važnu ulogu u socijalističkoj paradigmi socijalne pravednosti uopće”.¹⁶ Društveni je stan u svome prvotnom obliku uveden sredinom šezdesetih godina, kada je ingerencija za osiguravanje stambenih izvora s države prenesena na „radnu organizaciju”. Procjenjuje se da su društveni stanovi 1990. činili oko 33% stambenoga fonda na području Hrvatske. U vlasništvu radnih organizacija bilo je oko 90% društvenih stanova,¹⁷ što govori u prilog činjenici da je dodjeljivanje društvenih stanova bilo izrazito decentralizirano i deetatizirano.¹⁸ Ovdje je zanimljivo spomenuti sljedeće: dok se u razvijenim zemljama smatralo da su socijalni stanovi namijenjeni marginalnim skupinama, socijalni je stan u socijalizmu imao sasvim suprotnu konotaciju – prevladavala je slika o privilegiranosti. Nadalje, društveni su stanovi bili generator nejednakosti jer su stanari za stanovanje placali manje od onih koji su pokrivali cjelokupne troškove stanovanja: stanovi su se dodjeljivali prema kriteriju „potreba” i „zasluga”. Sredinom sedamdesetih uvodi se i tzv. „stan solidarnosti”, namijenjen stanovništvu koje nije potpadalo u kategorije obuhvaćene društvenim stanom – nezaposlenima, invalidima, mladim obiteljima itd. Priklupljanje sredstava od doprinosa radnih organizacija, te kupnja i alokacija tih stanova

bila je u djelokrugu lokalnih samoupravnih interesnih zajednica. Osamdesetih je godina društveno usmjerenu stanogradnju pratio integralni projekt standardizacije parametara u stanogradnji, koji je rezultirao dokumentom – smjericama pod nazivom Standard stana, zgrade i naselja u društveno usmjerenoj stambenoj izgradnji. Na nekoliko verzija toga dokumenta radio je interdisciplinarni tim stručnjaka i bio je podlogom za niz značajnih realizacija koje su zatim povratno utjecale na Standard.

Društvene su stanove dotadašnji „nosioci stanskog prava” mogli otkupiti 1991. godine po cijeni koja je iznosila 10-15% realne (tržišne) cijene. Kako navodi G. Bežovan,¹⁹ ova je odredba uništila tržište stanova u novogradnji, a otvoren je i put spekulacijama. Promjena društvenog i gospodarskog sustava te Domovinski rat (1991.-1995.) prekidaju sve aktivnosti na području stambene politike do 1997. godine, kada je pokrenut Program stambenog zbrinjavanja stradalnika Domovinskog rata. Ovoj hvalevrijednoj inicijativi može se zamjeriti tendencija provođenja samo jednog koncepta zbrinjavanja (onoga u višestambenim zgradama), neovisno o možebitnim aspiracijama potencijalnih stanara (dovršenje, nadogradnja ili gradnja kuće na vlastitu zemljištu). Paralelno se krajem 2001. godine pokreće program Društveno poticane stanogradnje.

PROGRAM DRUŠTVENO POTICANE STANOGRADNJE („POS”)

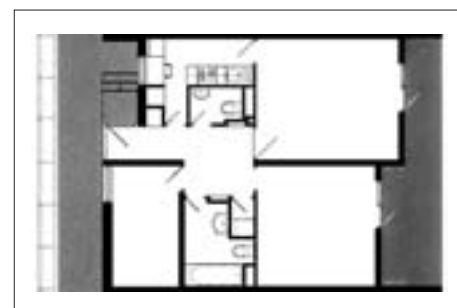
GOVERNMENT-BACKED HOUSING CONSTRUCTION PROGRAM

Sveobuhvatni projekt reanimacije stanogradnje, koji je pokrenulo Ministarstvo javnih radova, obnove i graditeljstva 2001. godine, jest organizirana gradnja s povoljnim sustavom kreditiranja. Osnovne pretpostavke ovog programa jesu sljedeće:²⁰ udio države u visini 25% (event. 35%) etalonske cijene građenja; kreditiranje na rok od 30 godina (20 otplata kredita banci + 10 otplata javnih sredstava); komunalno opremljeno zemljište za gradnju osigurano od strane jedinice lokalne samouprave po zakonu utvrđenoj cijeni (30% etalonske cijene);²¹ maksimalna cijena izgradnje neto stambenoga kvadratnog metra (odnosno maksimalna prodajna vrijednost kvadratnog metra) formira se prema etalonskim cijenama; mogućnost lokalne samouprave da po istim uvjetima kupuje stanove i dodjeljuje ih u zaštićeni najam pojavljuje se kao sredstvo vodenja socijalne stambene politike.

Program Društveno poticane stanogradnje usmjeren je tržištu, o njemu se samo uvjetno može govoriti kao o socijalnoj stanogradnji. Jedan od dugoročnih ciljeva programa bio je putem cijene utjecati na anarhičnu privatnu



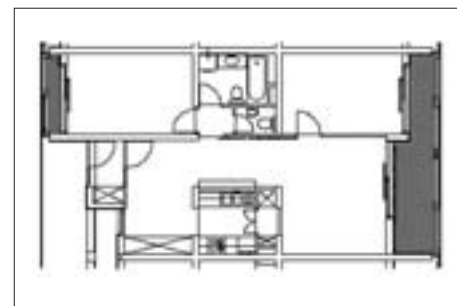
SL 7. M. CERAR: ZGRADA S1, SPLIT 3, 1977. – PRIMJER STANA PREMA „STANDARDU STANA, ZGRADE I NASELJA U DRUŠTVENO USMJERENOJ STAMBENOJ IZGRADNJI”
FIG. 7 M. CERAR: S1 BLOCK, SPLIT 3, 1977. – APARTMENT DESIGNED ACCORDING TO “STANDARDS IN APARTMENTS, BUILDINGS AND HOUSING DEVELOPMENTS WITHIN THE GOVERNMENT-BACKED HOUSING CONSTRUCTION PROGRAM”



SL 8. G. RAKO: VIŠESTAMBENA ZGRADA U RIJECI, GORNJI ZAMET, 2002. – PRIMJER STANA PREMA SMJERICAMA „PROGRAMA STAMBENOG ZBRINJAVANJA STRADALNIKA DOMOVINSKOG RATA”

FIG. 8 G. RAKO: APARTMENT BLOCK IN RIJKA, GORNJI ZAMET, 2002. – APARTMENT DESIGNED ACCORDING TO THE GUIDELINES OF “HOUSING PROJECT FOR CROATIAN WAR VICTIMS”

SL 9. D. GABRIĆ: VIŠESTAMBENA ZGRADA U ZADRU, 2002. – PRIMJER STANA PREMA „PRIVREMENOM PRAVILNIKU” PROGRAMA DRUŠTVENO POTICANE STANOGRADNJE
FIG. 9 D. GABRIĆ: APARTMENT BLOCK IN ZADAR, 2002. APARTMENT DESIGNED ACCORDING TO “PROVISIONAL BOOK OF REGULATIONS” OF GOVERNMENT-BACKED HOUSING CONSTRUCTION PROGRAM



15 BEŽOVAN, 1994: 92

16 MANDIĆ, 1994: 40

17 MANDIĆ, 1994: 40

18 MANDIĆ, 1994: 40

19 BEŽOVAN, 1994: 194

20 *** 2001.a

21 Posebnom odlukom može lokalna samouprava subvencionirati cijenu zemljišta.

TABLICA I. USPOREDBA OSNOVNIH GEOGRAFSKIH I GOSPODARSKIH POKAZATELJA²²

TABLE I. COMPARATIVE ANALYSIS OF BASIC GEOGRAPHIC AND ECONOMIC INDICES

	Nizozemska	Hrvatska
Površina	41 526 km ²	56 542 km ²
Broj stanovnika*	16 272 212	4 437 460
Gustoca naseljenosti	450 stan./km ²	78,5 stan./km ²
BDP per capita**	27 200 \$	5 056 \$

* PROCJENA 2004.

** PROCJENA 2002.

stanogradnju.²⁵ Kao investitor pojavljuje se vladina Agencija za promet nekretnina.

Smjernice projektantima (tzv. Privremeni pravilnik) izradio je iste godine Kabinet za stanovanje Arhitektonskoga fakulteta. Taj se pravilnik dobrim dijelom temeljio na već spomenutom Standardu stana, zgrade i naselja u društveno usmjerenoj stambenoj izgradnji, ali se ograničio na standard zgrade i stana, ne vodeći računa o širem aspektu (standardu naselja), jer se tako (partikularno, parcelu po parcelu) i provodio. Natječaji su se provodili kako za tehničku dokumentaciju, tako i za izvođenje. Program je s vremenom evoluirao, u njegovoj posljednjoj fazi provedeni su javni urbanistički natječaji za studije detaljnih planova uređenja kao podloga za daljnju arhitektonsku razradu (vidi poglavlje Primjeri).

U projekt Društveno poticane stanogradnje bilo je uključeno ukupno 87 gradova, odnosno općina i pravnih osoba. Gradilo se ili se gradi na 138 lokacija, a ukupno je planirana izgradnja 7910 stanova. Kvalitete programa Društveno poticane stanogradnje jesu očite (kredit s niskom kamatnom stopom, kuće visoke arhitektonske vrijednosti koje zadovoljavaju stroge standarde zadane Pravilnikom), ali ni mane nisu zanemarive (uzak izbor lokacija i stanova, različito vrijedni stanovi po istoj cijeni).²⁶ U Hrvatskoj 2003. godine dolazi do rekapitulacije i ustanovljivanja određenih nedorečenosti programa. Ministarstvo je najavilo proširenje programa POS-a:²⁷ građenje stanova za najam, građenje socijalnih stanova, subvencioniranje dogradnji/adaptacija postojećih zgrada itd. Stručnjaci na tome području predlažu i druge mjere, kao što je stimulacija montažnog načina građenja i gradnja *rohbau* stanova.²⁸ Oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina kod prve kupnje donekle je mladim ljudima olakšalo rješavanje stambenog pitanja.

KOMPARATIVNI BROJČANI PREGLED STAMBENIH PARAMETARA

COMPARATIVE REVIEW OF HOUSING PARAMETERS

Stambena politika Nizozemske i Hrvatske uvelike je geografski i gospodarski uvjetovana. Tablica u prilogu govori o snažnoj diskrepanciji: premda ima 27% manju površinu od Hrvatske, Nizozemska je daleko (3,6 puta) napućenija, što daje gotovo 6 puta veću prosječnu gustoću naseljenosti. Nizozemski bruto društveni proizvod veći je 10, odnosno – gledano *per capita* – 5 puta od hrvatskog (tablica I.). Ovakav gospodarski nerazmjer produljuje se i na područje gradnje: Nizozemska, u sklopu sustava, izgradi godišnje i do 100 000 stanova, ima snažnu i dobro organiziranu građevinsku industriju te razvijen sustav gospo-

darenja stambenim fondom. Kako napominje G. Bežovan, stanogradnja može biti snažan katalizator razvoja privrede.²⁹

Nizozemska i Hrvatska imaju sličnu strukturu stambenoga fonda (Tablica II.). Nerazmjer je prisutan u prosječnoj veličini domaćinstva. Smanjenje broja članova domaćinstva je činjenica koju se u kreiranju stambene politike mora uzeti u obzir jer izravno utječe na povećanu potražnju za određenim tipovima stanova.

Temeljna značajka nizozemske stambene politike jest sustav najma. Tek 48% ljudi živi u vlastitim stanovima, dok je ostatak stambenoga fonda u vlasništvu već spomenutih stambenih korporacija (800), lokalne samouprave i privatnih najmodavaca (Tablica III.). Najam je izbor socijalno i prostorno mobilnog stanovništva razvijenih zemalja, ali i nužnost skupina koje su na nj primorane. Podaci ove vrste za Hrvatsku ne postoje. U Hrvatskoj ne postoji organizirano iznajmljivanje stanova koje u Nizozemskoj provode stambene korporacije. Statistički ljetopis Republike Hrvatske stoga ne sadrži podatke te vrste, pa broj iznajmljenih stanova možemo samo pretpostaviti.

Iscrpn podaci o stanogradnji u Hrvatskoj postoje, a za njihovu ilustraciju može poslužiti Tablica IV. Iz nje je vidljiv konstantno visok udio planske stanogradnje. Broj sagrađenih stanova od 1980. do sredine devedesetih polako je opadao, da bi tek 2002. dosegao razinu iz 1990. Zanimljivo je usporediti ovaj broj (oko 20 000) s gotovo 100 000 stanova, koliko se godišnje izgradi u Nizozemskoj. Ovaj omjer (oko 1:5) odgovara omjeru bruto društvenog proizvoda (*per capita*) dviju zemalja.

²² *** 2003.b²³ *** 2003.b²⁴ *** 2003.b²⁵ JOŠIĆ, 2001: 43²⁶ Ova činjenica (fiksna cijena stana) neobično je važna: ukoliko bi Zakon na njoj ustrajao, rezultat bi bila uniformirana rješenja; a u suprotnom, to pravilo treba korigirati varijacijom cijene stana.²⁷ Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o POS-u uređuju se ova pitanja:

- Izjednačavaju se prava građana koji kupuju gotov stan, izgrađen prema odredbama Zakona, i građana koji grade ili vrše rekonstrukciju (dogradnju i nadogradnju) zgrada i obiteljskih kuća radi zadovoljavanja svojih stambenih potreba;
- Omogućava se jedinicama lokalne samouprave da za potrebe izgradnje stanova po ovom Zakonu osnivaju vlastite neprofitne organizacije;
- Određuje se najviša prosječna prodajna cijena stana u zgradi, a ne maksimalna prodajna cijena;
- Povećava se postotak mogućeg odstupanja predvidive cijene utvrđene predugovorom o kupoprodaji od one koja je konačno utvrđena po dovršetku gradnje, odnosno povećanje od sadašnjih 5% na 10%, iz razloga što se u praksi pokazalo da gotovo na svakoj lokaciji dolazi do određenih nepredviđenih okolnosti tijekom izgradnje;
- Utvrđuje se način upravljanja i korištenja neprodanih stanova.

²⁸ JOŠIĆ, 2001: 45²⁹ BEŽOVAN, 1994: 95TABLICA II. USPOREDBA STRUKTURA STAMBENOG SEKTORA²³

TABLE II. COMPARATIVE ANALYSIS OF HOUSING SECTORS

	Nizozemska	Hrvatska
Broj stanova	6 282 493	1 477 377
Jednoobiteljske kuće	71%*	54% + 11.5%**
Stanovi u višestambenim zgradama	29%	34,5%***
Prosječna veličina domaćinstva	2,41	3,16

* GLAVNINA OBITELJSKE IZGRADNJE OTPADA NA NIZOVE (65%)

** ZGRADE S DVA STANA

*** ZGRADE S TRI I VIŠE STANOVA

TABLICA III. NIZOZEMSKI STAMBENI FOND PO SEKTORIMA (APROKSIMACIJA)²⁴

TABLE III. DUTCH HOUSING FACILITIES BY SECTORS (APPROXIMATION)

	Broj stanova	Postotni udio
Sektor socijalnog iznajmljivanja	2 400 000	38%
Sektor profitnog iznajmljivanja	800 000	14%
Vlasnički sektor	3 000 000	48%
Σ	6 200 000	100%

Za konstituiranje pravilne stambene politike od posebne su važnosti podaci o broju i distribuciji stanova.³⁰ Kako se navodi u Izvješću,³¹ „prema podacima iz Popisa može se općenito zaključiti da u Hrvatskoj nema manjka stanova. Međutim, stvarno stanje je bitno drukčije. Zbog razmještaja stanova i kućanstava u srednjim i velikim gradovima postoji znatan manjak stanova, kao i veliki višak stanova u manjim i malim naseljima, u kojima u pravilu nema gospodarskih aktivnosti i drugih sadržaja društvenog standarda. Osim toga, od ukupno nastanjenih stanova za stalno stanovanje 7,2% (oko 100 000 stanova) nema kanalizaciju, 6,3% nema vodovod, a oko 190 000 stanova nema niti osnovne sanitarne prostorije (WC ili kupaonicu)“.

Nedostatak stambenog prostora osobito je izražen u gradovima, gdje potražnja za slobodnim stanovima znatno premašuje ponudu. Posljedice su toga visoke cijene stanova i profitnih najamnina, te dugi popisi tražilaca, a s time povezanog i dugog vremena čekanja za dodjelu socijalnih i neprofitnih stanova u najam. (...) Po ocjenama općina trenutnačno je u Hrvatskoj potražnja za najmom oko 6900 socijalnih i 4000 neprofitnih stanova, što znači da je vrijeme čekanja za najam socijalnoga, kao i neprofitnoga stanovanja relativno dugo. Zato su potrebni učinkoviti normativi i materijalni (sustavni) poticaji, kao i pomoć od strane države i općina. Osnovne značajke problematike stanovanja, koje utječu na odlučivanje o daljnjem razvoju mreže gradova i drugih naselja, te područja raspršene gradnje, jesu: potražnja za raspoloživim stanovima daleko premašuje ponudu, osobito u gradovima; u Hrvatskoj je snažno prisutan manjak socijalnih i neprofitnih stanova; pritisci individualne gradnje za rješavanje stambenog pitanja vrlo su veliki; novi sustav stambene štednje, kreditiranja i zemljišne politike tek se uspostavlja.

PRIMJERI PLANSKIH STAMBENIH NASELJA

EXAMPLES OF PLANNED HOUSING DEVELOPMENTS

Primjeri koji slijede nastoje ustanoviti vezu između stambenih politika Nizozemske i Hrvatske te konkretnih urbanističko-arhitektonskih rješenja.

NIZOZEMSKA

THE NETHERLANDS

Ypenburg, VINEX-lokacija blizu Den Haaga, jedan je od niza velikih pothvata koji su u tije-

ku od sredine devedesetih godina. Odluka o gradnji tih zona sadržana je u dodatku dokumentu *Vierde Nota Ruimtelijke Ordening* (4. Nacionalni dokument o prostornom uređenju) pod nazivom *Vierde Nota Extra* (akronim VINEX).

Ypenburg se nalazi na području nekadašnjega istoimenog aerodroma, koji je u trenutku kada su radovi sredinom devedesetih započeli, pripadao općinama Rijswijk, Pijnacker i Nootdorp. Godine 2001. oblast je pripojena Haagu. Izgrađen po masterplanu biroa Palmboom & Van den Bout, pokriva oko 600 hektara. Do 2010. godine planirana je izgradnja oko 12 000 stanova na površini od 340 hektara, s parkom od otprilike 85 ha i 7000 m² dućana. Preostalih 170 hektara zauzimaju zelene površine, vode i autocesta.

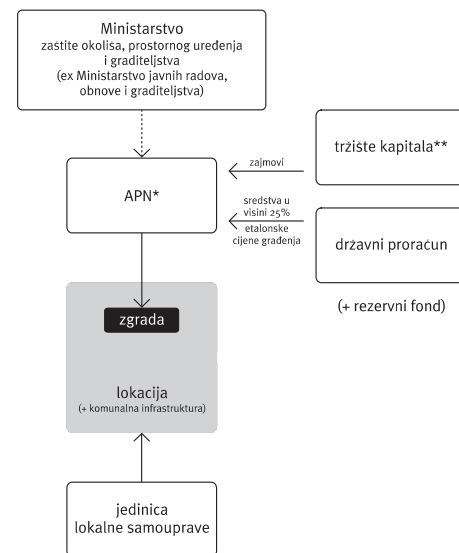
Unutar strogih zahtjeva stambene izgradnje uspio se postići puni spektar života u predgrađu za srednju klasu. Rezultat je to dobro proučiranoga *masterplana*, ali i pojedinačnih arhitektonskih rješenja (arhitektonski uredi Hertzberger, Klaus en Kaan, Cie, Kees Christiaanse, MVRDV, T. Koolhaas, West 8 i dr.).

Svi dosad navedeni prigovori VINEX-konceptu mogli bi se uputiti i naselju Ypenburg iako to naselje, s obzirom na činjenicu da VINEX-naselja imaju prosječnu gustoću od 35 kuća/hektar, predstavlja kompleksniji pristup programiranju. Planom je predloženo pet dijelova: Boswijk, De Singels, Waterweld, De Venen i De Bras. S 48 kuća po hektaru, gustoća je najveća u predjelu De Singels. Ondje je najveći udio višestambenih zgrada. Boswijk, predjel izgrađen vilama, ima gustoću tek 14 kuća po hektaru. Gustoća predjela De Venen kreće se oko konvencionalnih 35 kuća/ha, dok Waterweld i De Bras imaju nešto nižu gustoću. Postojao je zahtjev da 30% kuća bude jeftino, 45% umjerene cijene i 25% skupih.

Spomenutih pet zona projektirano je „tematski“ i podijeljeno u ukupno dvadeset „sektora“. Godine 1996. raspisani su natječaji za konzorcije developera i arhitektonske urede.

Zahvaljujući takvoj, postupnoj provedbi – definiciji zona, sektora, te konačno pojedinih kuća – Ypenburg je tipološki izrazito raznovrstan. Kada kontekst i uniformni stambeni program nisu projektantski poticajni, „tematski“ tretman plana može biti izlaz. „Tema“ je, ipak, ograničena tek na diskretnu naznaku atmosfere javnoga prostora svakoga od pet dijelova.

Činjenica da većina stanova u Ypenburgu ne odstupa bitno od standardnih tipologija vezana je za zahtjeve tržišta. Relativno velika oblikovna raznolikost Ypenburga rezultat je, prije svega, inventivnosti projektanata pojedinih kuća. Nailazimo ovdje na cijeli oblikovni spektar: od neotradicionalističkih do arhetip-



SL. 10. SHEMA FINANCIRANJA PROGRAMA DRUSTVENO POTICANE STANOGRADNJE – * AGENCIJA ZA PROMET NEKRETNINA; ** POSLOVNE BANKE, STAMBENE STEDIIONICE I DRUGE INSTITUCIJE

FIG. 10 FUNDING SCHEME FOR GOVERNMENT-BACKED HOUSING CONSTRUCTION PROGRAM – *REAL ESTATE AGENCY; **BANKS, BUILDING SOCIETIES AND OTHER INSTITUTIONS

TABLICA IV. BROJ NOVOSAGRAĐENIH STANOVA U HRVATSKOJ, OD 1980.-2002. (ZA POLJA OZNAČENA CRITICOM NEMA PODATAKA)³²

TABLE IV. NUMBER OF NEW APARTMENTS IN CROATIA SINCE 1980-2002 (NO DATA AVAILABLE FOR FIELDS MARKED BY A HYPHEN)

Godina	Privatni	Društveni	Σ
1980.	19270	11737	31007
1981.	18237	12216	30453
1982.	15451	11850	27301
1983.	16601	12323	28924
1984.	15903	9363	25266
1985.	13060	9698	22758
1986.	14113	9683	23706
1987.	14762	8006	22768
1988.	13869	7897	21766
1989.	13871	6470	20341
1990.	13428	5084	18596
1991.	8470	4153	12623
1992.	5805	1962	7767
1993.	4271	1729	6000
1994.	-	-	-
1995.	-	-	-
1996.	-	-	-
1997.	-	-	10907
1998.	-	-	11016
1999.	-	-	11119
2000.	-	-	12187
2001.	-	-	18088
2002.	-	-	19549

30 *** 2003.b

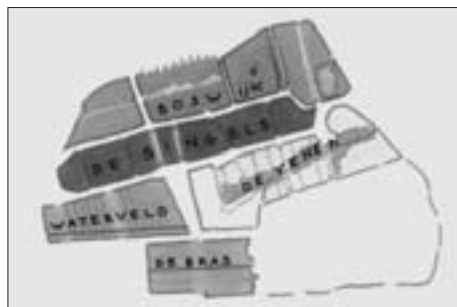
31 *** 2003.a: 35

32 BEZOVAN, 1994 (za razdoblje 1980.-1993.); *** 2003.b (za razdoblje 1997.-2002.)



SL. 11. ARCHITEKTEN CIE: VINEX-LOKACIJA IJBURG, AMSTERDAM, 1999. – PERSPEKTIVA S ISTOKA

FIG. 11 „ARCHITEKTEN CIE”: VINEX LOCATION IJBURG, AMSTERDAM, 1999 – EAST VIEW



SL. 12. PALMBOOM & VAN DER BOUT: VINEX-LOKACIJA YPENBURG, DEN HAAG, 2001. – SKICA „TEMATSKÉ” PODJELE NASELJA

FIG. 12 PALMBOOM & VAN DER BOUT: VINEX LOCATION YPENBURG, THE HAGUE, 2001 – OUTLINE OF THE DEVELOPMENT'S DISTINCT AREAS

SL. 13. PALMBOOM & VAN DER BOUT: VINEX-LOKACIJA YPENBURG, DEN HAAG, 2001. – PREDIO IZGRAĐEN KUCAMA PO PROJEKTU MVRDV

FIG. 13 PALMBOOM & VAN DER BOUT: VINEX LOCATION YPENBURG, THE HAGUE, 2001 – AREA OF HOUSES BUILT WITHIN MVRDV PROJECT



skih kuća ureda MVRDV. Ypenburg – u kojemu 85% kuća ima ulaz neposredno s terena – nije, dakle, beskrajna ledina s nizovima samostojećih i dvojnih kuća ili nizova, već mješavina svih tih tipologija.

IJburg je novoplanirano naselje na šest umjetnih otoka u zaljevu IJmeer, istočno od Amsterdama (18 000 stanova), za koje su *masterplan* izradili Arhitekten Cie. Zanimljiv je po planerskom pristupu jer nije klasičan detaljni plan uređenja (ne daje gabarite zgrada, tj. plan masa), već se definira samo prometni kostur (sa sustavom zelenih površina i javnih zgrada), gustoće i građevinski pravci, a zatim se za pojedine kasete raspisuju arhitektonski natječaji. Postoji, dakle, „zajednički nazivnik”, unutar kojega je velika tipološka divergencija. Novost je odustajanje planera od kontrole prostornog oblikovanja.

HRVATSKA

CROATIA

Nakon početne faze izgradnje po programu POS-a uglavnom u manjim gradovima, nastupili su prošireni urbanističko-arhitektonski programi u Zagrebu i Splitu, za koje se provode urbanistički natječaji.

Lokacija **Sopnica-Jelkovec** – uz Špansko-Oranice u Zagrebu, te predio Kila i Brodarica u Splitu – po broju stanova najambiciozniji je zahvat. Programom je obuhvaćena površina od 39,5 ha, a gustoća oko 65 stambenih jedinica po hektaru predviđa izgradnju novog naselja s 450 000 bruto razvijene površine stambenog prostora i 120 000 bruto razvijene površine poslovnog i javnog prostora. Takav program kompletno opremljeno naselja za otprilike 10 000 ljudi uvelike utječe na razvoj grada Sesveta i njegove infrastrukture. Odbrana lokacija bivše svinjogojske farme odmah je potaknula rasprave. U procesu realizacije programa donosi se i novi Generalni urbanistički plan. Prvonagrađeni rad grupe mladih urbanista³³ donosi novi pristup, detaljni plan uređenja koji u ortogonalnoj mreži prometnica s produženom Vukovarskom ulicom kao sjevernom tangentom naselja formira četiri tipološki različite kasete: megablok, lamele u smjeru sjever-jug, lamele u smjeru istok-zapad i soliterne zgrade kompaktnog tlocrta. Rješenje anticipira novi komunikacijski prostor između centra Sesveta i novoga naselja. Projektiranje stambenih zgrada povjereno je većem broju arhitektonskih ureda kako bi se izbjegla uniformnost. Planirane gustoće varirale su prema kasetama. Programska novost, koja je logična s povećanim obujmom stanogradnje, jest uvođenje javne namjene³⁴ u domenu poticane stanogradnje te rješavanje problema prometnog povezivanja i komunalnog opremanja s okolnim područjem. Ovako

veliki zahvati zahtijevaju širi društveni konsenzus, pa se brzina pri odlučivanju, uz nepostojanje procesa srednjoročnog programiranja i planiranja, pokazala kao kontraproduktivna. Grad Zagreb nije suglasan s investiranjem u cijelu infrastrukturu i ustupanje zemljišta, što je osnovni korak u provedbi programa POS-a. U međuvremenu su se promijenile i političke okolnosti, te je cijeli projekt (privremeno) zaustavljen.

Na tom se primjeru zrcale problemi izrade urbanističkih planova, prije svega nefleksibilnost u međudodnosima raznih subjekata pri izradi planova koje nalaže veći zahvat. Kako se ubrzo pokazalo, ad hoc sastavljeni program nije bio usklađen s planskom regulativom. U Generalnom urbanističkom planu Zagreba nisu predviđeni prostori za takve (velike) programe usprkos velikoj potražnji za novim stanovima.³⁵

Problemi se naziru i pri primjeni teoretski jedinstvene neto-cijene po četvornom metru, jer svi stanovi nisu jednako kvalitetni. Stambene se tipologije, usprkos prividu tipološke raznolikosti, svode na višestambene zgrade P+4 i više; stambeni nizovi i obiteljske kuće manje kvadrature ne mogu se uklopiti u parametre POS-a. Ovdje se daje mnogo naučiti iz nizozemskih primjera. U nizozemskim primjerima izgrađene su različite vrste socijalnih i socijalno poticanih stanova te kuća u istom prostorno planskom sklopu, ovisno o ciljnoj grupi na koju se stambena politika odnosi. Poželjno miješanje socijalne slike nemoguće je zbog nepostojanja paralelnih programa za različite socijalne strukture.³⁶

Takvi veliki projekti ne smiju se zaustaviti sa svakom promjenom vlasti jer mogu riješiti stambenu nestašicu i istodobno poboljšati životne uvjete u gradu, dakle generirati urbani razvoj. Daljnji razvoj takvih projekata vrlo je važan i kao dokaz uspješne suradnje zakonodavca, državne administracije i planera u provođenju složenijih zahvata stambene politike jedne države.

³³ Sanja Gasparović, Darija Maletić Mirko, Nataša Martinčić, Ivan Mlinar, Marija Premužić, mr. sc. Krunoslav Šmit

³⁴ Tako su provedeni arhitektonski natječaji za osnovnu školu, kao i za srednju školu sa sportskim sadržajima, a planira se i izgradnja poslovnih, kulturnih i vjerskih sadržaja.

³⁵ Prema neobjavljenoj Bežovanovoj studiji o stanju stambenog fonda i stambenim potrebama u Zagrebu (2004.), postoji potreba za čak 35 000 stanova.

³⁶ Druga, pak, krajnost jest *kondominij*, ekskluzivističko naselje zatvorenog tipa u Svetoj Nedjelji, koje se upravo gradi.

³⁷ VOJNOVIĆ, 1977: 74

³⁸ BUDISAVLJEVIĆ, 1980: 18

ZAKLJUČAK

CONCLUSION

Stanogradnja je jedna od najvažnijih komponenti socijalnog i gospodarskog razvitka društva, organizacije i uređenja prostora te podizanja životnog standarda stanovništva. Pregledom stambene politike i stanogradnje Nizozemske i Hrvatske nastojalo se na konkretnim primjerima pokazati kako pitanje stambenih potreba rješavaju jedna razvijena i jedna tranzicijska zemlja, i to ne radi traženja sličnosti, već radi detektiranja pozitivnih elemenata jedne i druge.

Analizirani su segmenti stambene politike vezani za modalitete u stanogradnji – ponajprije u socijalnoj i državno subvencioniranoj izgradnji. Također, razmatrani su primjeri koji su planirani i realizirani u Nizozemskoj i Hrvatskoj posljednjih godina. Iz statistike – ali i prakse – realiziranih planova, kao što su Ypenburg ili IJburg, može se zaključiti da nizozemski modaliteti vode računa o svim segmentima društva. U Hrvatskoj, zakonom o POS-u implicitno su definirane ciljne grupe stanovništva kojima je taj program i namijenjen. Indikativno je da se u hrvatskoj statistici ne pravi razlika između društvene, društveno poticane i komercijalne stanogradnje, što onemogućuje adekvatnu analizu stambene politike. Interpretirajući podatke Statističkog ljetopisa RH, može se zaključiti da je broj izgrađenih stanova u Nizozemskoj i Hrvatskoj razmjerni broju stanovnika i razlici u visini bruto društvenog proizvoda. U Hrvatskoj se gradi relativno mnogo, ali malo unutar okvira stambene politike.

Predlaže se sistematizacija provođenja stambene politike kroz nekoliko koraka:

– Prvi i osnovni korak na putu zadovoljavanja stambenih potreba jest njihovo analitičko utvrđivanje i kvantificiranje. Nizozemska ima u pracenju kvalitete stambenoga fonda, provođenju anketa i izvješća o stanju u prostoru vrlo dugu tradiciju.

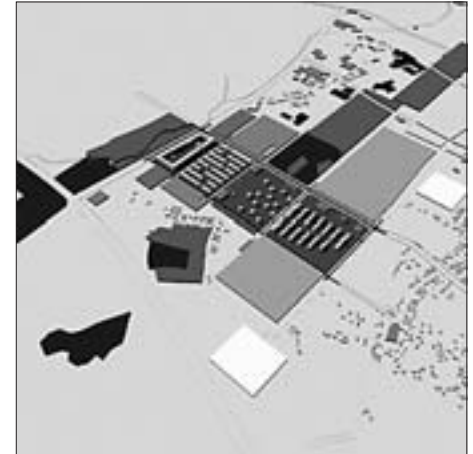
– Drugi je korak izrada dugoročne koncepcije razvoja stanogradnje i zadovoljavanja budućih stambenih potreba. Navedeni nizozemski primjer – VINEX – dugoročan je proces planiranja, temeljen na prethodnim studijama koje se kontinuirano nadopunjavaju. U Hrvatskoj se tek očekuje koncipiranje tako kompleksnog i kontinuiranog procesa programiranja.

– Treći je korak srednjoročno planiranje i programiranje, odnosno kvantificiranje ciljeva, te izrada i donošenje srednjoročnih planova za zadovoljavanje stambenih potreba.

Kako bi se što uspješnije provodila u prostornom smislu, stambena politika zahtijeva učinkoviti zakonski okvir. Nedostaju sljedeći instrumenti: *aproprijacija, urbana komasacija, otuđenje nekretnina bez provedbe javnog natječaja, pravo prvokupa*. Bez ovih instrumenata nikakvi veći zahvati nisu mogući i (stano)gradnja će i dalje nicati nekoordinirano, partikularno, prekapacitirajući postojeće matrice. Kako u disertaciji piše J. Vojnović, stambena politika trebala bi stimulirati „revitalizaciju, asanaciju, rekonstrukciju, popunu, dogradnju i nadogradnju već postojećeg mjesta, te na taj način koordinirano izgrađivati i novi i postojeći grad (...) kao jedinstvenu, prostornu, urbanističku i komunalnu cjelinu”.³⁷

Naposljetku, kontrolirana provedba stambene politike podrazumijeva: 1/ transparentni sustav kriterija za dodjelu/kupnju stanova; 2/ javne natječaje za projektiranje, izvođenje i nadzor nad zgradama; 3/ pomno ustrojeni sustav održavanja stambenoga fonda.

Izgradnja najamnih i socijalnih stanova je nužnost. Socijalnu integraciju korisnika u prostoru potrebno je provesti kroz razne modalitete u financiranju i subvencioniranju unutar stambene politike. Cilj kvalitetne stambene politike jest širenje mogućnosti izbora, sprječavanje „trajnog boravka u privremenim stambenim stambenim”³⁸ – neadekvatnim uvjetima, domaćinstvima s previše članova i sl. Dobro vodena stambena politika daje svoj obol izgradnji zdravog i prosperitetnog društva, kao i očuvanju prostora.



SL. 14. ZAVOD ZA URBANIZAM ARHITEKTONSKOG FAKULTETA: POS-NASELJE SOPNICA-JELKOVEC, SESVETE, 2003. – PERSPEKTIVA S JUGOISTOKA

FIG. 14 INSTITUTE OF URBAN PLANNING OF THE FACULTY OF ARCHITECTURE: SOPNICA-JELKOVEC HOUSING DEVELOPMENT BUILT WITHIN THE GOVERNMENT-BACKED HOUSING CONSTRUCTION PROGRAM – SOUTH-EAST VIEW

LITERATURA
BIBLIOGRAPHY

1. BALCHIN, P., RHODEN, M. (2002.), *Housing policy – an introduction*, Routledge, London
2. BEŽOVAN, G. (1994.), *Prilog preispitivanju potencijala za razvoj socijalnog stanovanja u Hrvatskoj*, „Društvena istraživanja”, 1 (3), Zagreb
3. BUDISAVLJEVIĆ, B. (1980.), *Stambena politika*, „Čovjek i prostor”, 28 (11): 18, Zagreb
4. GIEDION, S. (1969.), *Prostor, vreme, arhitektura*, Građevinska knjiga, Beograd
5. JOŠIĆ, M. (2001.), *Stanovanje u Hrvatskoj*, „Čovjek i prostor”, 48 (10-12): 42-47, Zagreb
6. MANDIĆ, S. (1994.), *Socijalno stanovanje: institucija na marginama tranzicijskih procesa*, „Društvena istraživanja”, 1 (3), Zagreb
7. RADOVIĆ-MAHEČIĆ, D. (1994.), *Radnička i činovnička stambena naselja u Zagrebu nastala između dva svjetska rata*, „Čovjek i prostor”, 41 (5-6): 20-25, Zagreb
8. VOJNOVIĆ, J. (1977.), *Racionalizacija i evolucija stambeno-komunalne izgradnje u procesima planiranja, organizacije i programiranja*, doktorska disertacija, Arhitektonski fakultet, Zagreb
9. VREŠK, M. (2002.), *Grad i urbanizacija*, Školska knjiga, Zagreb
10. *** (1984.), *Standard stana, zgrade i naselja u društveno usmjerenoj izgradnji za period 1984.-1985., knjiga 2 / radna verzija*, Udružena samoupravna interesna zajednica stanovanja i komunalnih djelatnosti grada Zagreba
11. *** (1997.), *Strategija prostornog uređenja RH*; [<http://www.mzopu.hr/>]
12. *** (2001.a), *Zakon o društveno poticanoj stanogradnji*, „Narodne novine” 109 (167), Zagreb
13. *** (2001.b), *Privremeni pravilnik za društveno poticanu stanogradnju*, izdanje MJROG RH – Uprave za stanogradnju, Zagreb
14. *** (2001.c), „Čovjek i prostor”, 48 (10-12), Zagreb
15. *** (2003.a), *Izješće o stanju u prostoru Republike Hrvatske*; [<http://www.mzopu.hr/>]
16. *** (2003.b), *Statistički ljetopis Republike Hrvatske*; [<http://www.dzs.hr/>]
17. *** (2004.a), *Prijedlog zakona o izmjenama i dopunama zakona o društveno poticanoj stanogradnji, s konačnim prijedlogom zakona*; [<http://www.mzopu.hr/>]
18. *** (2004.b), *What people want, where people live – Housing in the 21st century (Summary)*; [http://www.vrom.nl/international/Nota_women_engels.pdf]
19. *** (2004.c), *Living in the Lowlands 1850-2004 – The Dutch Domestic Scene*, NAI, Publishers, Rotterdam

IZVORI
SOURCES

IZVORI ILUSTRACIJA

ILLUSTRATION SOURCES

- | | |
|--------------|---|
| SL. 1. | GIEDION, 1969: 474 |
| SL. 2., 3. | http://home.hccnet.nl/th.bakker/Amsterdamseschool/woningwt.html |
| SL. 4., 5. | RADOVIĆ-MAHEČIĆ, 1994: 24 |
| SL. 6. | RADOVIĆ-MAHEČIĆ, 1994: 25 |
| SL. 7. | VOJNOVIĆ, 1977: 207 |
| SL. 8. | Arhiva prof. Jošića (katalog zgrada POS-a) |
| SL. 9. | Autorski dijagram |
| SL. 10. | Arhiva prof. Jošića (katalog zgrada POS-a) |
| SL. 11. | http://www.cie.nl/Pages/index.html |
| SL. 12., 13. | ***2004.b: 157 |
| SL. 14. | http://www.d-a-z.hr/ostalo/natjecaji/sesvete-stambeno_naselje.htm |

SAŽETAK

SUMMARY

CONTRIBUTION TO ANALYSIS OF HOUSING POLICIES AND PLANNED HOUSING CONSTRUCTION IN THE NETHERLANDS AND CROATIA

This paper analyzes the government housing policy and its role in solving housing problems as well as its wider significance in terms of a rational space use. It offers a definition of the concept, presents a historical review of housing policies in the Netherlands and Croatia and current trends. The paper primarily attempts to demonstrate how the issue of housing problems is addressed in two different countries of distinct historical backgrounds, levels of development and experience in this matter. On the one hand the Netherlands is a highly-developed country with a strong and long-established planning and legislative tradition. Croatia, on the other hand, a country involved in on-going transitional processes, does not lack experience in this field. Yet some major events (such as a change of the political system in the early 1990s followed by the war) have left indelible traces on the country's housing policy. These changes have inevitably resulted in political, social and economic instability. As a result there is a compelling need to revise the legislation and planning policy on this issue. In Yu-

goslavia (the former federal state including Croatia as one of its republics) land was a common property from 1945 till 1990 and therefore large-scale planning projects were made possible but not nowadays any more. As Gojko Bežovan put it: „the chief obstacle to new housing developments construction is the shortage of building land. In addition, the new Expropriation Act does not make any provision for the possibility of state intervention in housing construction. Site preparation and infrastructure provision is a long and laborious negotiating process. The new status of the land owner and the absence of institutions authorized to deal with these issues, particularly in big cities, have already contributed to a spontaneous urban sprawl and illegal housing construction”.

This paper consists of six chapters: „Introduction” (defining research objectives), „Housing Construction in General” (defining the concept, elements, housing construction participants, property groups). „The Historical Review of Housing Policies in the Netherlands and Croatia” (with special reference to

VINEX and Government-backed Housing Construction Program), „Comparative Review of Data” (comparison between fundamental geographic and numerical data, comparison between housing sectors, Dutch housing facilities by sectors and the number of new apartments built in Croatia from 1980 up to the present). „Examples of Planned Housing Construction” (including VINEX locations of Ypenburg and Ijburg as well as Sopnica-Jelkovec housing development within the Government-backed Housing Construction Program) and „Conclusion” (suggesting the following guidelines for a successful housing policy: 1. housing needs analysis, 2. planning a long-term project, 3. the medium-term planning and programming). Without legal provisions in the form of appropriation, urban land redistribution and pre-emption it will not be possible to carry out ambitious planning projects which may provide an adequate solution to intensive urbanization. The paper also suggests some new forms of financing housing construction inspired by a Dutch model as well as of accommodation (such as rented and subsidized apartments.)

TIN SVEN FRANIĆ
LUKA KORLAET
DUBRAVKA VRANIĆ

BIOGRAFIJE

BIOGRAPHIES

TIN SVEN FRANIĆ, dipl.ing.arh., znanstveni je novak na Arhitektonskom fakultetu Sveučilišta u Zagrebu na znanstvenoistraživačkom projektu *Atlas arhitekture Republike Hrvatske*. Asistent je kolegija *Arhitektonsko projektiranje I i II*. Dobitnik je Rektorove nagrade i brojnih nagrada na arhitektonskim natjecanjima. Autor je ili koautor nekoliko poslovnih, stambenih i školskih zgrada.

LUKA KORLAET, dipl.ing.arh., znanstveni je novak na Arhitektonskom fakultetu Sveučilišta u Zagrebu na znanstvenoistraživačkom projektu *Parametri za planiranje i programiranje zgrada za visoko obrazovanje*. Asistent je kolegija *Crtanje I*. Dobitnik je Rektorove nagrade.

DUBRAVKA VRANIĆ, dipl.ing.arh., polaznica je poslijediplomskog studija na Berlage Institute u Rotterdamu, u Nizozemskoj. Dobitnica je Rektorove nagrade. Koautorica je stambene zgrade iz programa Društveno poticane stanogradnje u Krapini.

TIN SVEN FRANIĆ, Dipl.Eng.Arch., Junior Researcher at the Faculty of Architecture of the University of Zagreb. He currently works on the project „Atlas of Croatian Architecture”. and as assistant running courses in Architectural Design I and II. He won the Rector's award as well as other competition awards. He designed several office blocks, residential buildings and schools.

LUKA KORLAET, Dipl.Eng.Arch., Junior Researcher at the Faculty of Architecture of the University of Zagreb. He currently works on the scientific project „Planning and Programming Parameters in Designing Buildings of Higher Education”. He is assistant for the courses in Drawing I. He won the Rector's award.

DUBRAVKA VRANIĆ, Dipl.Eng.Arch., enrolled in the post-graduate program at Berlage Institute in Rotterdam, the Netherlands. She won the Rector's award. She is co-author of a residential building of the housing project in Krapina.

