

Yung YAU

Raziskava o sprejemljivosti komasacije za urbano prenavo v Hongkongu

Ker se Hongkong spopada z vse hujšim propadanjem, si mestne oblasti zelo prizadevajo za obnavo. Vendar se sanacija zaradi zamudnega in zahtevnega pridobivanja zemljišč pogosto zavleče. Obvezni odkupi pridobivanje zemljišč sicer pospešijo, vendar tej tehniki marsikdo očita, da ustvarja družbene napetosti med predstavniki za prenavo in prizadetimi lastniki posesti. Nekaj pravic prizadetim lastnikom zagotavlja zakon o zaščiti zasebne lastnine, vendar se nekateri odločijo še za dodatne ukrepe, da si zagotovijo udeležbo pri dobičku, ustvarjenim s prenavo. Prisilna selitev zaradi prenave lahko resno ogrozi socialne mreže. Zaradi teh težav so strokovnjaki predlagali »komasacijo« (ang. *land readjustment*). Ta tehnika zagotovi partnerski odnos med interesnimi skupinami, udeleženi pri projektu prenave. V tujini uporabljajo komasacijo v različne namene, vendar je njena uporabnost

za prenavo zgradb v Hongkongu vprašljiva. Ta prispevek se ukvarja s sprejemljivostjo komasacije v Hongkongu. Sestavili smo vprašalnik, ki ga je izpolnilo 356 prebivalcev mesta Kowloon City. Na podlagi rezultatov raziskave smo oblikovali predloge in praktične rešitve. Izsledki o trajnostni prenavi mest ponujajo dragocena spoznanja za javne upravljavce in mestne upravitelje.

Ključne besede: obnova mest, komasacija, sanacija, sodelovanje interesnih skupin, Hongkong

1 Uvod

S propadanjem mest se ne sooča samo širše območje Kitajske, vendar je težava v fizičnem in družbenem smislu v zelo zgoščeni mestih, kakršna so Hongkong, Šanghaj in Tajpej, še toliko večja. Javni upravljavci se v Hongkongu z vprašanjem mestne prenove spopadajo že več desetletij. V mestu, katerega površina znaša približno 1.104 km², je približno 39.000 zasebnih zgradb (Urad za stanovanja, načrtovanje in zemljišča, 2005). Približno četrtnina stavb je stara najmanj 20 let in različno močno propadajo. V gosto pozidanemu Hongkongu, v katerem prevladujejo nebotičniki, zapuščene propadajoče zgradbe kazijo podobo mesta ter ogrožajo zdravje in varnost celotne skupnosti (Yau in Chan, 2008). Zaradi navedenega je prenova mesta v Hongkongu v razmahu. Namesto »požigalniške« tehnike pri obnovi mesta zapuščene in propadajoče zgradbe raje prenovijo: posodobijo jih, sanirajo, očistijo in obnovijo (Urad za načrtovanje in zemljišča, 2001; Prasad, 1989). Po Couchu (1990) in Zielenbacku (2000) vključuje prenova mesta revitalizacijo revnih območij, ublažitev prometnih zastojev, zagotavljanje primerne okolja (na primer javnih odprtih prostorov in šol) in spodbujanje krajevnega gospodarstva.

Čprav je prenova v Hongkongu uveljavljena metoda za obnovo mesta, se zaradi ovir pri pridobivanju zemljišč pogosto zavleče (Hastings in Adams, 2005; Ng, 2002). Za reševanje teh težav so strokovnjaki predlagali »komasacijo« (ang. *land readjustment*) (Yau, 2008). Metoda je v Zahodni Evropi in nekaterih delih Azije zelo uveljavljena, v Hongkongu pa je njena ustreznost še vedno vprašljiva, saj je zaradi goste pozidave v prenovo vključenih več lastnikov. Ni še jasno, ali je komasacija, ki je v bistvu partnerski mehanizem, sprejemljiva tudi za Hongkong. Avtor prispevka upa, da bodo izsledki te raziskave osvetlili vprašanje ter pomagali pri oblikovanju politike obnove mesta v Hongkongu in drugod.

Članek je razdeljen v več sklopov. Drugo poglavje je pregled prenove Hongkonga, v tretjem poglavju se avtor se na kratko posveti težavam, ki so povezane s pridobivanjem zemljišč za prenovo mesta in z rešitvami, ki so na voljo. Četrto poglavje je posvečeno metodologiji in izsledkom, ki smo jih pridobili z anketo o primernosti komasacije v Hongkongu. Izsledki raziskave so podani v petem poglavju. Prispevek se konča s šestim, sklepnim poglavjem.

2 Pregled prenove v Hongkongu

2.1 Prenova v Hongkongu pred letom 1990

Hongkong je prve prenove doživel že ob koncu 19. stoletja. Zaradi bubonske kuge, ki je takrat razsajala na območju, so

oblasti podrle barakarska naselja ob ulicah Tai Ping Shan, Lower Lascar Row in Kau U Fong. S tem ukrepom so želele odpraviti nehygienične življenjske razmere (Adam in Hastings, 2000; Jim, 1994). Več posesti so poleg kuge prizadeli še požari, tajfuni in zemeljski plazovi. Oblasti so začele prenovo, da so žrtvam zagotovile novo streho nad glavo. Kolonialna britanska vlada je v 20. letih prejšnjega stoletja sprejela politiko nevmešavanja. Pri oživiljanju starih mestnih območij se je zanašala na zasebni sektor. Razmere so se zelo spremenile v 60. letih prejšnjega stoletja, in sicer zaradi hitrega povečevanja števila prebivalcev Hongkonga. Zaradi neravnotežja med ponudbo in povpraševanjem na trgu stanovanjskih storitev so v mestu nastale majave zgradbe. Življenjske razmere so bile slabe. Vlada je težavo poskušala rešiti. Okrožje Sheung Wan je leta 1965 razglasila za »okraj mestne prenove« in začela več obsežnih projektov obnove. Vendar so projekti zaradi nezadostnih sredstev za odkup zemljišč in nepovezanosti posameznih vladnih oddelkov nazadnje zastali (Ng, 2003). Leta 1973 so za prenovo določili območja v šestih okrajih, med njimi v okrajema Wanchai in Yaumatei. Na teh območjih so vsa obstoječa zemljišča, za katera ni bilo mogoče obnoviti najemne pogodbe, namenili za pridobivanje skupnih zmogljivosti (prav tam).

2.2 Prenova Hongkonga v 90. letih prejšnjega stoletja

Kot navaja Ng (1998), so bila prizadevanja za obnovo mesta v 70. in 80. letih prejšnjega stoletja predvsem priložnostna in niso bila povezana. Hongkonška vlada se je po zgledu britanskega in ameriškega modela ob koncu 80. let pri obnovi mesta odločila za razvojno partnerstvo med javnim in zasebnim sektorjem. Leta 1988 so za telo, določeno z zakonom, ustanovili korporacijo The Land Development Corporation (v nadaljevanju: LDC). Njena naloga je bila sodelovanje z zasebnim sektorjem zaradi hitre prenovne. Korporacija je bila odgovorna za pridobivanje zemljišč z dobrimi možnostmi za prenovo ter za načrtovanje in graditev po poslovnih načelih in v sodelovanju z zasebnim sektorjem. Kljub temu je korporacija v prvih desetih letih obstoja dokončala samo trinajst prenovitvenih projektov (LDC, 1998). Glavni razlog za počasen napredek prenove pod okriljem korporacije LDC je bilo pomanjkanje vnovičnega priznanja neposredne moči z zakonom določenega telesa. LCD je lahko posesti pridobival samo z zasebnimi pogajanjmi, ki pa so bila počasna in so zahtevala veliko sredstev.

Vlada je nov obsežen pregled obnove Hongkonga začela leta 1995. Vanj je vključila tudi javnost. Predlagala je, naj korporacijo LDC spremeni v novega zastopnika za obnovo z zakonskimi pooblastili za odkup zemljišč za prenovo (Planning, Environment and Lands Branch, 1996). Še več, za spodbujanje prenove, ki jo je začel zasebni sektor, so leta 1998 sprejeli

zemljiško odredbo (obvezna prodaja za prenavo). Z njo so želeli omiliti težave, s katerimi se je pri pridobivanju zemljišč pogosto soočal zasebni sektor. Odredba je posamezniku, ki je bil lastnik 90 % delnic zemljišča, omogočala, da je od sodišča za zemljišča lahko zahteval ukaz o obvezni prodaji. Vlada je pričakovala, da bo s tem rešila težave, do katerih je prihajalo zaradi spekulativnega nakupovanja zemljišč.

2.3 Prenova Hongkonga po letu 2000

Leta 2000 je bila sprejeta odredba o ustanovitvi organa za prenavo mesta (v nadaljevanju: OPM). OPM so ustanovili maja 2001. Vendar so prenave napredovale počasi, ne glede na to, ali so potekale pod okriljem OPM ali zasebnega sektorja. Hui idr. (2008) so ugotovili, da so med letoma 2000 in 2005 v mestu prenavili le 353 zgradb. Kljub počasni prenavi starih poslopij pa so bile spremembe v izvajanju mestne obnove precej očitne. Pri več projektih pod okriljem OPM (na primer projektov prenavo ulice Sai Yee, vogala ulic Staunton in Wing Lee ter vogala ulic Lee Tung in Graham) so potekale razgrete razprave o tem, ali naj zgradbe prenavijo ali sanirajo in ali naj bosta ohranitev krajevnega gospodarstva in kulturne dediščine prednostni nalogi projekta. OPM je moral v svoje projekte vključiti javnost, in sicer prek javnih forumov, ciljnih skupin in anket o željah skupnosti. Vlada s to potezo samo sledi svetovnim smernicam, ki zagovarjajo sodelovanje javnosti v urbanizmu in upravljanju.

3 Pridobivanje zemljišč za prenavo: težave in rešitve

3.1 Zakaj je pridobivanje zemljišč tako zelo zapleteno?

Na podlagi večstoletnih izkušenj s prenavo Hongkonga se je izoblikovalo mnenje, da je najtežji korak pri prenavi mesta pridobivanje zemljišč. Težava pridobivanja zemljišč izvira iz oblik lastništva. Kent idr. (2002) so poudarili, da je večina večnadstropnih zgradb v Hongkongu v skupnem lastništvu, pri čemer nihče od lastnikov nima ločenega lastništva nad posestjo. Vsak solastnik ima skupno lastniško pravico do zemljišča in zgradbe z drugimi solastniki. Posamezni lastnik ima nedeljene delnice posesti (Kent idr., 2002). Za prenavo stavbe je treba najprej pridobiti soglasje vseh lastnikov. Prenava pa se lahko začne tudi, kadar nedeljene delnice posesti pridobi en subjekt, ko solastništvo zamenja izključno lastništvo. V resnici oba položaja nista preveč verjetna, saj so zastoji pri prenavi zelo pogosti (Hastings in Adams, 2005). Agent za prenavo mora pogosto nameniti veliko sredstev in časa za pogajanja z vsakim solastnikom, da pridobi njegovo soglasje za predlog o

prenavi, vendar ta prizadevanja največkrat niso uspešna. Yau (2008) je ugotovil, da solastniki po navadi ne dajo soglasja iz dveh razlogov:

- iz želje, da jim zastopnik za prenavo ponudi boljšo odkupno ceno in odškodnino, ali
- iz želje po selitvi v drugo poslopje ali stanovanje v istem kraju oziroma okraju.

3.2 Metode za lažje pridobivanje zemljišč

3.2.1 Višja odkupna cena

Zastopnik za prenavo, ki je javno ali zasebno podjetje, lahko lastnike za prodajo posesti poleg nadomestnega stanovanja prepriča s privlačno odkupno ceno. Vendar lastniki pogosto zahtevajo več, kot ponuja zastopnik. Prizadeti lastniki so včasih celo zahtevali, naj se odškodnina izračuna iz vrednosti prenavljene posesti. Ne smemo pozabiti, da mora OPM z javnim denarjem za nakup posesti za prenavo ravnati preudarno in da je za porabo odgovoren javnosti. OPM mora zato pri izračunu odkupnih cen in odškodnine upoštevati stroga pravila. Pri odkupu bivanjske posesti zdaj lastnikom izplača ceno lastnine in dodatek za nakup nadomestnega stanovanja. Cena lastnine je tržna vrednost posesti, dodatek za nakup nadomestnega stanovanja pa je enak razliki med vrednostjo primerljivega sedem let starega stanovanja na podobni lokaciji in vrednostjo odkupljenega stanovanja. OPM v tem primeru ne sme ponuditi višje odkupne cene, kot jo določa standardno pravilo.

Zaradi trenutno veljavne odškodninske politike se še bolj pritožujejo lastniki lokalov. Lai (2002) je trdil, da prvotna sredstva lastnikov lokalov niso bila omejena samo na prodajo lokala, ampak so vključevala tudi lokacijo in dostop do krajevne mreže dobaviteljev in strank. Odškodnina za poslovne izgube, ki jo ponuja OPM, ne more nadomestiti izgube, ki jo povzroči selitev zaradi prenavo. Visoke odkupne cene ne morejo ponuditi niti vlagatelji iz zasebnega sektorja, saj jim projekt prenavo potem ne bi prinesel dobička. Nižji dobiček ne bi mogel pokriti naložbenega tveganja. Vlagatelji se zato neradi lotijo projektov prenavo.

3.2.2 Obvezni odkup ali prisilna prodaja

Če je pridobitev posesti z zasebnimi pogajanja tako zelo naporna, OPM lahko uporabi možnost obveznega odkupa. Če je prenavo v javnem interesu, se lahko OPM sklicuje na zakon o pridobivanju posesti ter z njim prihrani čas in sredstva, ki jih po navadi zahtevajo dolga pogajanja. Vendar jasna meja med javnimi in zasebnimi interesi ni bila nikoli natančno določena (Kruceckberg, 1995; Salkin in Lucero, 2005; Sax, 1971). OPM to zakonsko možnost uporablja previdno, da se izogne morebitnim obtožbam o kršenju pravic, ki izvirajo iz zasebne lastnine

(Ng, 2003). OPM možnost obveznega odkupa uporabi šele, potem ko posesti ni mogel pridobiti s sporazumnim dogovorom. Časa, porabljenega za pridobitev zemljišča, ni mogoče precej skrajšati, čeprav zakon dovoljuje obvezni odkup.

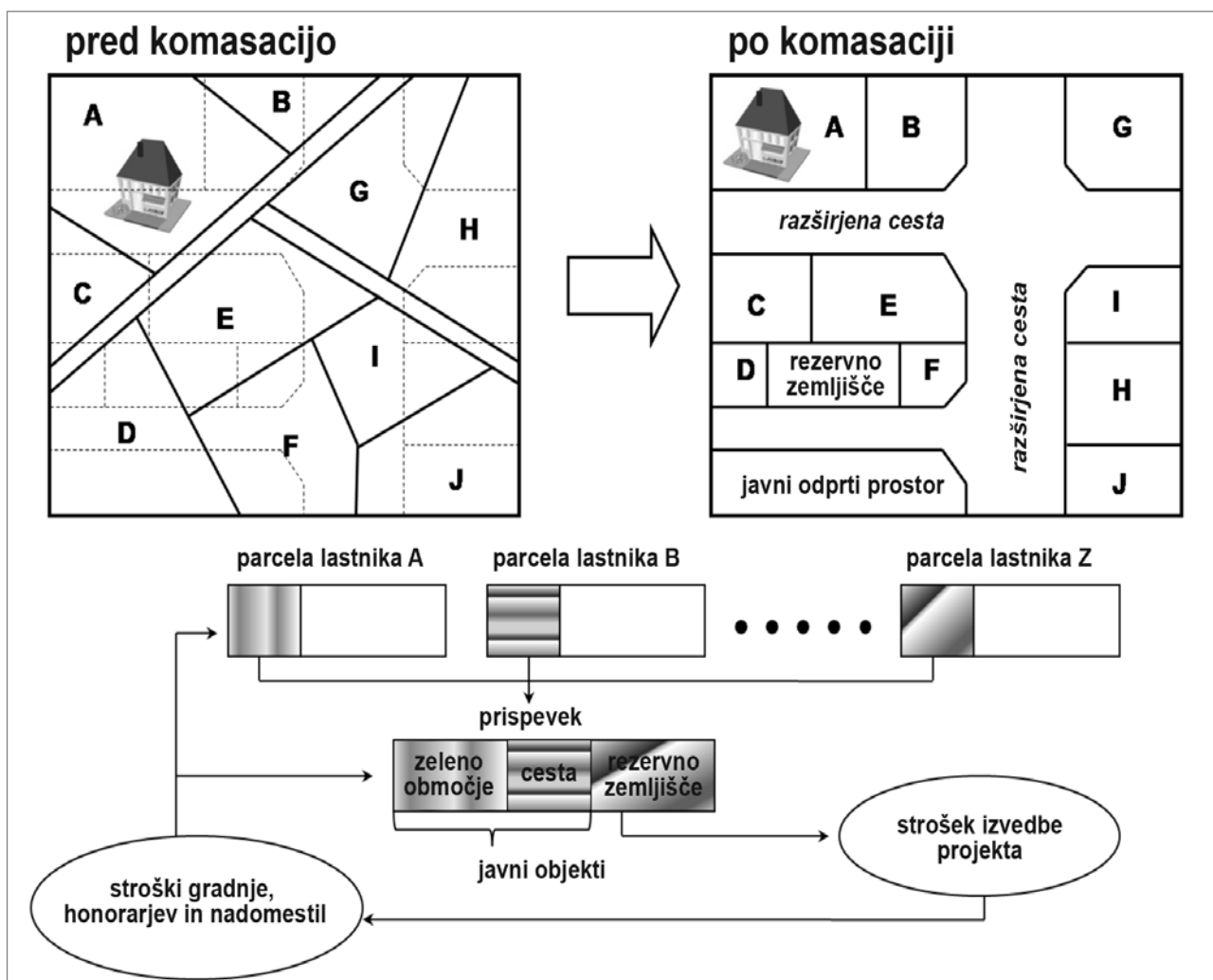
3.2.3 Dogovor »stanovanja za stanovanje«

Kot smo že omenili, obstaja razkorak med zahtevami lastnikov posesti in tem, kar lahko ponudi OPM. Včasih so bili zneski, ki so jih dobili lastniki posesti, premajhni, da bi jim omogočili nakup podobnega bivališča na istem območju, saj so bile nove posesti dražje (Yau, 2008). Lastniki so lahko zahtevali gmotno nadomestilo namesto denarnega. Z možnostjo menjave »stanovanja za stanovanje« so bili zadovoljni. Želja po gmotnem nadomestilu je z družbenega vidika razumljiva. V nekaterih okrajih živijo prebivalci že več desetletij. Zlasti starejši se ne želijo odseliti z območja, ker so vajeni tamkajšnjih socialnih mrež oziroma so zanje zelo dragocene. Dogovor »stanovanja za stanovanje« je za lastnike posesti ugoden z gospodarskega in družbenega vidika, saj preselitev znotraj istega območja zaradi

nihanj v razpoložljivosti stanovanj po okrajih ni vedno mogoča. Razen s temi dejavniki je zelo težko presoditi, ali sta si stara in nova posest enakovredni po fizičnih lastnostih in vrednosti.

3.2.4 Partnerski pristop s sodelovanjem lastnikov stanovanj – komasacija

V različnih delih sveta so zaradi težav, povezanih s pridobivanjem zemljišč, kot rešitev predlagali in uveljavili komasacijo. Ekonomska in socialna komisija Združenih narodov za Azijo in Tihy ocean (1995) je zapisala, da je komasacijo prvi uporabil ameriški predsednik George Washington leta 1791. Leta 1902 so prvi zakonski okvir za komasacijo uveljavili v Nemčiji, in sicer za prerazvrstitev posesti, predvsem na podeželju (Müller-Jökel, 2004; Li in Li, 2007). Tehniko so nato prevzeli Japonci. Uporabljali so jo predvsem pri zložbah zemljišč in izboljševanju namakalnega sistema. Komasacijo so pozneje uporabili še za obnovo mestnih območij, ki so jih uničile naravne katastrofe (na primer močan potres v regiji Kanto na Japonskem leta 1923) in napadi v 2. svetovni vojni. Sorensen (2000b) je



Slika 1: Prikaz postopka komasacije (vir: Montandon in de Souza, 2007)

zapisal, da so na Japonskem s komasacijo do konca marca 2000 pozidali ali obnovili 30 % vseh mestnih območij.

Komasacijo kot obliko upravljanja z zemljišči uporabljajo že več kot sto let. Zastopnik z njo načrtovano in premišljeno pridobi in združi manjša zemljišča v večje (Archer, 1992; Ishida, 1987). Kot je prikazano na sliki 1, nekatera združena zemljišča po prilagoditvi v značilnem projektu komasacije vrnejo lastnikom. Druge parcele, ki jim po navadi pravijo rezervna zemljišča, pa prodajo. Dobiček namenijo za pokritje stroškov za infrastrukturo in javne površine na tistem območju. Povedano drugače, od vsakega lastnika posesti lahko zahtevajo, naj del zemljišča prispeva za javno rabo (Archer, 1992; Sorensen, 2000a; Turk, 2008). Posamezni lastniki se morajo včasih med potekom komasacije začasno odseliti z območja.

Komasacija ima za upravljanje z zemljišči številne prednosti. Med najopaznejšimi je pravičnejša porazdelitev dobička od prenove. Tehnika poleg tega omogoča prenovo brez selitev (Agrawal, 1999). Blaži socialne napetosti, ki nastajajo zaradi prenove. S političnega vidika omogoča javnosti večjo izbiro, s čimer se v fazi načrtovanja zmanjšujejo nasprotovanja obstoječih lastnikov in interesnih skupin (Choe, 2002; Lin in Lin, 2006). Uporaba komasacije pri pridobivanju posesti zmanjšuje tudi zagonske stroške, zlasti tiste, povezane s pridobivanjem posesti. Še več, denarno tveganje je razpršeno med prvotne lastnike posesti in zastopnika prenove. Pri običajnem pridobivanju zemljišč morajo javni uslužbenci in zastopniki vlagateljev plačati veliko denarja, preden lahko začnejo graditi. Pri komasaciji pa je treba pred začetkom gradbenih del plačati samo nadomestilo za selitev in strokovno delo.

Vendar tudi komasacija ni povsem brez pomanjkljivosti. Kot je opozoril že Schnidman (1988), lahko povzroči umetno napihovanje cen zemljišč in posesti na projektnem območju, zaradi česar se zmanjša ponudba stanovanj za tiste z nizkimi dohodki. Kadar nekateri lastniki po graditvi javne infrastrukture prejmejo visoke subvencije in nadomestila, medtem ko ti za druge prizadete lastnike v projektih, v katerih so uporabili komasacijo, niso na voljo, ta metoda povzroči neenakopravnost (Schnidman, 1988). Yau (2008) zato upravičeno trdi, da komasacija še zdaleč ni vsestranska rešitev za težave, povezane s prenovo mest. Težav, ki so tesno povezane s prenovo mest – na primer gentrifkacija –, ne moremo reševati s komasacijo.

4 Mnenja lastnikov bivališč o komasaciji

Kot je razvidno iz japonske izkušnje, lahko komasacijo poleg zlozbe podeželskih zemljišč in reguliranja podeželja uporabimo tudi za urbano prenovo. Prenovo mest olajša tako, da

prizadete lastnike stanovanj spremeni v delničarje in ne samo v interesne skupine pri projektih prenove. Ker dobijo lastniki po prenovi posest nazaj, lahko z zastopnikom za prenovo delijo dobiček, ki izvira iz prenove. Zastopniki za prenovo v zameno za to prihranijo čas in denar, potreben za pridobivanje zemljišč, predvsem zaradi manjšega nasprotovanja lastnikov stanovanj. Komasacija lahko s stališča skupnosti pospeši odpravo mestnih sramot. Na splošno lahko rečemo, da z uporabo komasacije pri prenovi mesta pridobijo vsi. Za uspešen projekt komasacije pa je nujno sodelovanje lastnikov stanovanj (Hastings, 1996; Sorensen, 2000a; Turk, 2008). Zato je treba vedeti, kako na tehniko gledajo lastniki stanovanj. Naj ponovimo, namen te raziskave je ugotoviti sprejemljivost komasacije za lastnike stanovanj v Hongkongu.

4.1 Metodologija raziskave

Poleti 2009 smo anketirali 356 lastnikov stanovanj, ki živijo v mestu Kowloon City na polotoku Kowloon v Hongkongu. Sodelujoči so izpolnili več vprašalnikov. Kowloon City smo izbrali, ker ga je OPM določil za eno izmed prednostnih območij v prenovi mesta. Značilnosti prebivalcev mesta Kowloon City so povzete v preglednici 1.

Za raziskavo smo oblikovali več vprašalnikov. Vsebovali so vprašanja, ki so omogočala, da smo o vsakem anketirancu izvedeli naslednje:

- podatke o anketirancu (na primer starostno skupino in višino dohodka);
- kateri obliki prenove daje anketiranec prednost;
- anketirančevu pripravljenost za zamenjave, ki so povezane s projektom komasacije;
- pomen različnih oblik sodelovanja lastnikov v projektu komasacije ter
- pomisleki in zadržki, zaradi katerih anketiranec ne želi sodelovati v projektu komasacije.

4.2 Odgovori lastnikov stanovanj

219 (62 %) od 356 anketiranih lastnikov stanovanj je izjavilo, da jim je všeč območje, na katerem živijo. Na vprašanje, česa jih je najbolj strah, če bi začeli prenavljati njihovo zgradbo, je 168 (47 %) anketirancev med mogočimi odgovori izbralo »nadomestila«, 52 (15 %) jih je izbralo odgovor »selitev«, 31 (9 %) pa »pogrešali bi prijatelje in sorodnike s tega območja«. Anketirance smo vprašali, za katero izmed treh možnosti bi se odločili, če bi prišlo do prenove:

- za denarno nadomestilo, potem ko bi zastopnik za prenovo pridobil posest;
- za dogovor stanovanje za stanovanje ali
- za družabništvo z zastopnikom za prenovo v projektu komasacije.

Preglednica 1: Značilnosti prebivalcev mesta Kowloon City

Značilnosti	Kowloon City	Celotno območje
število prebivalcev	362.501	6.708.389
povprečna starost	40	36
odstotek prebivalcev, ki hodijo v šolo (starost 6–18 let)	97,3	94,2
odstotek prebivalcev z visoko izobrazbo	28,1	15,9
delovna sila	190.526	3.437.992
povprečen mesečni dohodek iz osnovne službe (HK\$)	10.500	10.000
število gospodinjstev	118.271	2.053.412
povprečno število družinskih članov	2,9	3,1
povprečen mesečni dohodek gospodinjstva (HK\$)	20.000	18.705
število naseljenih stanovanj	118.821	2.015.235
povprečno število gospodinjstev na stanovanje	1,01	1,02
odstotek lastniških stanovanj	59,3	50,8
povprečen odstotek dohodka, namenjen za odplačevanje hipoteke ali posojila	29,8	28,1
povprečna mesečna najemnina za gospodinjstvo (HK\$)	2.500	1.500
povprečen odstotek stroškov najemnine v dohodku gospodinjstva	20,0	13,9

Vir: Urad za statistiko in popis prebivalstva (2007)

Največ anketirancev – to je 154 (43 %) – je izbralo družabništvo, 137 (39 %) anketirancev je izbralo dogovor stanovanje za stanovanje, 65 (18 %) pa denarno nadomestilo. Če bi izvajalci za prenavo posesti izbrali komasacijo, 345 (97 %) anketirancev ne bi sprejelo prenizko ocenjene vrednosti prvotne posesti, kot je razvidno iz preglednice 2. 333 (94 %) anketirancem se ni zdelo sprejemljivo, da bi jim odrekli pravico do sodelovanja oziroma soodločanja pri projektu. Po drugi strani pa bi 206 (57 %) sprejelo začasno selitev med izvajanjem projekta, 153 (43 %) bi se jih sprijaznilo z manj učinkovitim novim stanovanjem, 144 (41 %) pa z manjšim novim stanovanjem.

V preglednici 3 so prikazana stališča anketirancev o sodelovanju lastnikov pri projektu komasacije. 313 (88 %) se jih je strinjalo, da je pri določanju vrednosti posesti pomembno sodelovanje lastnikov. To morda kaže, da lastnike stanovanj najbolj skrbi gospodarska plat. To je v skladu s prej omenjenimi ugotovitvami: večini anketiranih lastnikov stanovanj se prenizko ocenjena vrednost posesti ni zdelo sprejemljiva. Lastniki stanovanj želijo sodelovati pri določanju vrednosti in s tem preprečiti, da bi njihovo posest prenizko ovrednotili, hkrati pa poskrbeti, da nova posest po prenavi ne bo previsoko ocenjena. Poleg določanja vrednosti posesti se jim je zdelo

Preglednica 2: Mnenja anketiranih lastnikov stanovanj o komasaciji

Scenarij	Sprejemljivo	Razmeroma sprejemljivo	Neopredeljeno	Ne preveč sprejemljivo	Nesprejemljivo
manjše novo stanovanje	67 (19 %)	77 (22 %)	87 (24 %)	49 (14 %)	76 (21 %)
večja gostota prebivalcev po prenavi	43 (12 %)	87 (24 %)	122 (34 %)	62 (17 %)	43 (12 %)
slabša učinkovitost novega stanovanja	55 (15 %)	98 (28 %)	132 (37 %)	27 (8 %)	44 (12 %)
začasna selitev na drugo območje med prenavo	126 (35 %)	80 (22 %)	81 (23 %)	45 (13 %)	24 (7 %)
prenizko ocenjena vrednost prvotnega stanovanja	0 (0 %)	0 (0 %)	11 (3 %)	67 (19 %)	278 (78 %)
lastniki v projektu ne morejo soodločati	0 (0 %)	0 (0 %)	23 (6 %)	56 (16 %)	277 (78 %)

Preglednica 3: Pomen različnih oblik sodelovanja za projekt komasacije

Sodelovanje pri ... je pomembno.	Zelo se strinjam.	Strinjam se.	Nisem opredeljen/a.	Ne strinjam se.	Nikakor se ne strinjam.
ovrednotenju prvotnih in novih posesti	125 (35 %)	188 (53 %)	41 (12 %)	2 (1 %)	0 (0 %)
načrtovanju lokacije nove pozidave	69 (19 %)	97 (27 %)	107 (30 %)	76 (21 %)	7 (2 %)
arhitekturnem oblikovanju nove pozidave	54 (15 %)	89 (25 %)	123 (35 %)	78 (22 %)	12 (3 %)
imenovanju strokovnjakov in izvajalcev	99 (28 %)	142 (40 %)	81 (23 %)	32 (9 %)	2 (1 %)
upravljanju zgradbe po prenovi	78 (22 %)	101 (28 %)	142 (40 %)	35 (10 %)	0 (0 %)

najpomembnejše imenovanje strokovnjakov in izvajalcev. To je bilo pomembno za kar 241 (68 %) anketirancev. Ta izid je razumljiv, če upoštevamo njihovo razmišljanje. Lastniki stanovanj želijo iz zasebnih interesov imenovanje strokovnjakov, ki se ne nagibajo na stran zastopnika za komasacijo. Po navadi je to krajevna uprava ali zasebni vlagatelj. Želijo strokovnjake, ki znajo opravljati svoje delo ter neodvisno in vestno zagotavljajo svoje storitve.

Poleg tega obstaja možnost, da zastopnik za komasacijo pobere dobiček deleža lastnikov stanovanj. Delež, do katerega je posamezna stran upravičena po končanem projektu komasacije, je sorazmeren z deležem vložka oziroma prispevka posamezne strani. Na splošno lahko rečemo, da prizadeti lastniki stanovanj pri projektu sodelujejo z zemljiščem in s posestjo, zastopnik za komasacijo pa zagotovi sredstva za kritje stroškov razvoja (tudi stroškov vodenja projekta, rušenja obstoječih zgradb, načrtovanja in graditve novih zgradb ter zagotavljanja javne infrastrukture). Zaradi preprostejšega razumevanja, recimo, da je na projektni lokaciji samo ena posest in da ima samo enega lastnika (A). Obstoječa vrednost posesti je a . Skupni razvojni stroški so b in jih nosi zastopnik za komasacijo (B). Po koncu projekta se vrednost nove posesti (V) med obe strani (zastopnik za komasacijo in prvotni lastnik) razdeli glede na vrednost njunih vložkov. Matematično gledano sta lastnik posesti A in zastopnik za komasacijo B upravičena do deležev, ki so enaki

$$V \times \frac{a}{a+b} \quad \text{oziroma} \quad V \times \frac{b}{a+b}$$

Novi delež lastnika posesti A je v novi hiši, ki jo je dobil. Svoobodno se lahko odloča, ali bo v novi hiši bival ali jo bo prodal na trgu nepremičnin. Lastnik posesti bo imel pri projektu dobiček, če je $V \times a \div (a+b)$ večje od a . Enako velja za zastopnika za komasacijo. na kratko, dobiček posamezne strani je odvisen od dveh dejavnikov – od vrednosti nove posesti in od vloženega

deleža. Če se skupni stroški razvija, b , povečajo, se delež, do katerega je upravičen lastnik, A, zmanjša, medtem ko se delež, do katerega je upravičen zastopnik za komasacijo, B, poveča. Ob domnevi, da je projekt komasacije dobičkonosen, lahko zastopnik za komasacijo, B, lastnika, A, »ogoljufa« tako, da najame podizvajalca in mu plača delo po višji ceni, kot velja na trgu. V tem primeru se skupni stroški razvoja, b , povečajo, s tem pa tudi zastopnikov delež v projektu. Prvotni lastniki morajo poskrbeti, da izvajalce izberejo z razpisom.

Razmeroma manjše število anketirancev je menilo, da je pri projektu komasacije pomembno tudi njihovo sodelovanje pri načrtovanju lokacije in arhitekturnem oblikovanju. Ko smo anketirance vprašali, kakšni pomisleki in zadržki bi jih odvrnili od sodelovanja pri projektu komasacije, jih je 231 (65 %) odgovorilo, da bi bil projekt ob nesodelovanju vlade gotovo obsojen na neuspeh. 189 (53 %) jih je menilo, da bi bilo uresničevanje projekta komasacije oteženo, če zastopnik za komasacijo lastnikov ne bi mogel prepričati o svoji verodostojnosti in zaupanju v družabništvo. Zastopnik za komasacijo mora zato delovati pregledno in dobro sodelovati z lastniki stanovanj.

5 Razprava in posledice

Iz rezultatov ankete je očitno, da lastnike stanovanj jezi običajen način odkupa. Družabništva, v katerih lastniki stanovanj lahko pričakujejo, da bodo njihovo mnenje upoštevali, kažejo, da so krajevne skupnosti zamisel o komasaciji dobro sprejele. Vendar mora vlada pri oblikovanju okvirov za lažje uresničevanje komasacije v Hongkongu vnaprej poiskati odgovore na nekaj vprašanj. Iz rezultatov raziskave je razvidno, da lastnike stanovanj poleg ekonomskih koristi, ki jih lahko pridobijo po projektu, najbolj skrbi socialni vidik. Zato bi morali oblikovati pravila za pravično ovrednotenje in pregleden mehanizem za ovrednotenje posesti. Sicer lahko lastniki dobijo občutek, da

sta jih zastopnik za komasacijo in vlada ogoljufala. Še najbolj bi bilo, da bi poskrbeli za uradno možnost pritožbe za lastnike stanovanj, ki nasprotujejo oceni zastopnika za komasacijo.

Drugič, z lastniki, prizadetimi zaradi projekta komasacije, bi se morali zastopniki za preno ustrežno posvetovati v različnih fazah projekta. Poskrbeti bi morali za predstavitve in javne razprave, med katerimi bi interesne skupine lahko dobile podatke o projektu in izrazile svoje mnenje o njem. Predstavnika lastnikov stanovanj bi morali redno vabiti na srečanja s projektno skupino, da bi lastniki stanovanj vedeli, kaj se dogaja, in bi med uresničevanjem projekta lahko izrazili pomisleke ali nasprotovanja. Tretjič, za vlado je zelo pomembno, da poskrbi za podporo, na primer za izobraževanje javnosti, da ustanovi svetovalna središča ter oblikuje pravila in smernice za nemo-teno uresničevanje projektov komasacije. Če želi, da skupnost prostovoljno sodeluje pri projektih komasacije, mora poskrbeti, da bodo ljudje zaupali sistemu.

6 Sklep

Komasacija temelji na dejavnem družabništvu med zastopnikom za preno in lastniki stanovanj. Teoretično lahko komasacija omili odpor lastnikov stanovanj do predloga za preno in poskrbi, da je socialno življenje čim manj moteno. Komasacija zato lahko razumemo kot orodje, ki omogoča uresničitev trajnostne prenove mesta. Drugod po svetu komasacijo pogosto uporabljajo. Njeno primernost za preno Hongkonga je treba ugotoviti, saj se prenos tuje politike ali tehnike ne obnese vedno. V raziskavi smo z anketnim vprašalnikom pridobili stališča 356 lastnikov stanovanj v mestu Kowloon City v Hongkongu. Iz rezultatov raziskave je razvidno, da dajejo anketiranci komasaciji prednost pred denarnim nadomestilom in selitvijo na drugo območje. Vendar se jim zdi pomembno tudi, da lahko prizadeti lastniki sodelujejo v različnih fazah postopka komasacije. Komasacija ne bo uspešna, če vlada lastnikom stanovanj ne bo ponudila ustrežne pomoči. Te ugotovitve dajejo javnim upravljavcem dragocene podatke o tem, kako v Hongkongu omogočiti bolj nemoteno in trajnostno preno mesta.

Anketa je bila uvodna raziskava o sprejemljivosti komasacije v Hongkongu, vendar so v njej sodelovali le lastniki stanovanj enega izmed starih delov Hongkonga. Zato smo že predlagali dodatne raziskave v drugih delih mesta, da bi preprečili morebitno pristranskost. Za mnenje smo povprašali samo lastnike stanovanj, vendar v prenovi mesta sodelujejo še številne druge interesne skupine, kot so gradbeniki, vlagatelji in javni upravljavci. Uporaba izsledkov raziskave v drugih mestih je omejena. Urbani sistemi so zapleteni in dinamični. Rešitve, ki se obnesejo v enem kraju, morda zaradi kulturnih, gospodarskih

in zakonskih razlik drugod niso povsem ustrezne (Roberts, 2000). Zato se spleča sprejemljivost komasacije raziskati tudi v drugih mestih.

Dr. Yung Yau, Surveyor, Assistant Professor
City University of Hong Kong, Department of Public and Social
Administration, Kowloon Tong, Hongkong
E-pošta: y.yau@cityu.edu.hk

Opombe

Delo, opisano v tem prispevku, je v celoti financirano s štipendijo za strateško raziskovanje mestne univerze v Hongkongu (projekt št. 70002269).

Viri in literatura

- Adams, D., in Hastings, E. M. (2000): *Urban renewal in Hong Kong: The record of the Land Development Corporation*. London, RICS Research Foundation.
- Agrawal, P. (1999): Urban land consolidation: A review of policy and procedures in Indonesia and other Asian countries. *GeoJournal*, 49(4), str. 311–322.
- Archer, R. W. (1992): Introducing the urban land pooling/readjustment technique into Thailand to improve urban development and land supply. *Public Administration and Development*, 12(2), str. 155–174.
- Choe, S. C. (2002): The promise and pitfalls of public-private partnership in Korea. *International Social Science Journal*, 54(172), str. 253–259.
- Chui, E. (2000): Boom the city, doom the elderly: Housing problems of elderly affected by urban redevelopment in Hong Kong. *Hallym International Journal of Aging*, 2(2), str. 119–134.
- Couch, C. (1990): *Urban renewal: Theory and practice*. London, Macmillan.
- Ekonomska in socialna komisija Združenih narodov za Azijo in Tihi ocean (1995): *Municipal Land Management in Asia: A comparative study*. New York.
- Fong, P. K. W. (1985): Issues in urban development: The land development corporation. *Built Environment*, 11(4), str. 283–293.
- Hastings, A. (1996): Unravelling the process of 'partnership' in urban regeneration policy. *Urban Studies*, 33(2), str. 253–268.
- Hastings, E. M., in Adams, D. (2005): Facilitating urban renewal: Changing institutional arrangements and land assembly in Hong Kong. *Property Management*, 23(2), str. 110–121.
- Hui, E. C. M., Wong, J. T. Y., in Wan, J. K. M. (2008): A review of the effectiveness of urban renewal in Hong Kong. *Property Management*, 26(1), str. 25–42.
- Ishida, Y. (1987): *The last 100 years of Japanese urban planning*. Tokio, Jichitai Kenkyusha.
- Jim, C. Y. (1994): Urban renewal and environmental planning. *The Environmentalists*, 14(3), str. 163–181.
- Kent, P., Merry, M., in Walters, M. (2002): *Building management in Hong Kong*. Singapur, Butterworths.

- Krueckeberg, D. A. (1995): The difficult character of property: To whom do things belong? *Journal of the American Planning Association*, 61(3), str. 301–309.
- Lai, L. W. C. (2002): Planning and property rights in Hong Kong under constitutional capitalism. *International Planning Studies*, 7(3), str. 231–225.
- LDC – Land Development Corporation (1998): *10 years of urban renewal*. Hongkong.
- Li, L. H., in Li, X. (2007): Land readjustment: An innovative urban experiment in China. *Urban Studies*, 44(1), str. 81–98.
- Lin, T. C., in Lin, S. T. (2006): Decision-making of property owners and tenants in the face of compulsory purchase. *Habitat International*, 30(3), str. 434–447.
- Montandon, D. T., in de Souza, F. F. (2007): *Land readjustment and joint urban operations*. Sao Paulo, Romano Guerra Editora.
- Müller-Jökel R. (2004): Land readjustment – a win-win strategy for sustainable urban development. Dostopno na: http://www.fig.net/pub/athens/papers/ts14/TS14_3_MullerJokel.pdf (sneto 18. 9. 2009).
- Ng, I. (1998): Urban redevelopment in Hong Kong: The partnership experience. *International Journal of Public Sector Management*, 11(5), str. 414–420.
- Ng, I. (2002): Compulsory purchase and compensation in Hong Kong: A study of the role of the Land Development Corporation in urban renewal. *Property Management*, 20(2), str. 167–182.
- Ng, I. (2003): Community approach: Is a solution to age-old problem of urban renewal in Hong Kong. *International Journal for Housing Science*, 27(1), str. 75–88.
- Planning, Environment and Lands Branch (1996): *Urban renewal in Hong Kong*. Hongkong.
- Prasad, D. R. (ur.) (1989): *Urban renewal: The Indian experience*. New Delhi, Sterling Publishers.
- Roberts, P. (2000): The evolution, definition and purpose of urban regeneration. In: Roberts, P., in Skyes, H. (ur.): *Urban regeneration: A handbook*, str. 9–36. London, Sage.
- Salkin, P., in Lucero, L. (2005): Community redevelopment, public use, and eminent domain. *The Urban Lawyer*, 37, str. 201–241.
- Sax, J. (1971): Taking, private property and public rights. *Yale Law Journal*, 81, str. 149–186.
- Schnidman, F. (1988): Land readjustment. *Urban Land*, Februar, str. 1–6.
- Sorensen, A. (2000a): Conflict, consensus or consent: Implications of Japanese land readjustment practice for developing countries. *Habitat International*, 24(1), str. 51–73.
- Sorensen, A. (2000b): Land readjustment and metropolitan growth: An examination of suburban land development and urban sprawl in the Tokyo metropolitan area. *Progress in Planning*, 53(4), str. 217–330.
- Turk, S. S. (2008): An examination for efficient applicability of the land readjustment method at the international context. *Journal of Planning Literature*, 22(3), str. 229–242.
- Ekonomiska in socialna komisija Združenih narodov za Azijo in Tihoocean (1995): *Municipal Land Management in Asia: A comparative study*. New York.
- Urad za načrtovanje in zemljišča (2001): *Urban renewal strategy – consultation paper*. Hongkong.
- Urad za stanovanja, načrtovanje in zemljišča (2005): *Public consultation on mandatory building inspection*. Hongkong.
- Urad za statistiko in popis prebivalstva (2007): *Hong Kong 2006 population by-census – basic tables for District Council districts*. Hongkong.
- Yau Y. (2008): Conflicts, partnering and owners' participation in urban regeneration in Hong Kong. In: Tsou, J. Y., Zhang, X., Xu, R., in Jin, D. (ur.): *Proceedings of the 7th China Urban Housing Conference*, str.167–175. Peking, China Architecture and Building Press.
- Yau, Y., in Chan, H. L. (2008): To rehabilitate or redevelop? A study of the decision criteria for urban regeneration projects. *Journal of Place Management and Development*, 1(3), str. 272–291.
- Zielenback, S. (2000): *The art of revitalization: Improving conditions in distressed inner-city neighbourhoods*. New York, Garland.