

---

Povzetki, Abstracts

Source: *Urbani Izziv*, No. 28/29, STANOVANJSKA GRADNJA / HOUSING (1995), pp. 159-165

Published by: Urbanistični inštitut Republike Slovenije

Stable URL: <https://www.jstor.org/stable/44180751>

Accessed: 22-02-2025 11:12 UTC

---

JSTOR is a not-for-profit service that helps scholars, researchers, and students discover, use, and build upon a wide range of content in a trusted digital archive. We use information technology and tools to increase productivity and facilitate new forms of scholarship. For more information about JSTOR, please contact [support@jstor.org](mailto:support@jstor.org).

Your use of the JSTOR archive indicates your acceptance of the Terms & Conditions of Use, available at <https://about.jstor.org/terms>



This article is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License (CC BY 4.0). To view a copy of this license, visit <https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>.



JSTOR

*Urbanistični inštitut Republike Slovenije* is collaborating with JSTOR to digitize, preserve and extend access to *Urbani Izziv*

Alan Middleton in Jim Low

*Primestna stanovanjska naselja v Britaniji*

V Veliki Britaniji predstavljajo danes primestna občinska stanovanjska območja, zgrajena v obdobju 1945-1975, velik problem. V primerjavi z mestnimi središči tem območjem doslej niso posvečali velike pozornosti. Uporaba netradicionalnih gradbenih metod, aktualnih po 2. svetovni vojni, je danes vir mnogih težav; prav tako predstavljajo problem tudi tradicionalno grajeni objekti, ki so bili zgrajeni v 50-tih letih po principu "poceni in hitro". H kompleksnosti problematike prispevajo še to, da lokalne oblasti v 80-tih letih niso imele dovolj resursov za obravnavo le-teh.

Primestna območja so navadno zgolj stanovanjska brez družbene infrastrukture. Nekatera lahko imajo število prebivalcev v obsegu manjšega mesta, a kljub temu nimajo osnovnih sredstev, servisov in kulturnih dejavnosti, ki so običajna za urbana središča enake velikosti. Značilnost teh območij je, da imajo visok odstotek otrok, najstnikov in staršev samohranilcev, obenem pa narašča odstotek revne starejše populacije. Zaposlitev prebivalstva je bila navadno v odvisnosti od ene same tovarne ali nekaj velikih industrijskih obratov. Z usihanjem le-teh v 80-tih letih je bil del prebivalstva močno oškodovan. Taka območja navadno postanejo stigmatična in na ta način je osamitev in nezmožnost zaposlitve še večja. Obenem prihaja do ogroženosti od kriminala. Odstotek kriminalnih dejanj je dejansko višji kot v mestnih območjih. Najnovejše raziskave kažejo, da velik odstotek prebivalstva meni, da je življenje v primestnih območjih skrajno nevarno.

Družabništvo javnega in privatnega sektorja z lokalno upravo se kaže kot dober primer postopka obnove primestnih območij. Trenutno obstajajo posamezni primeri uspešnega delovanja t.i. pristopa "lokalne skupnosti" pri reševanju problematike teh območij. Revitalizacija primestnih sosesk zahteva dobro sodelovanje občinskih služb, predvsem stanovanjskega oddelka. V vseh fazah obnove pa je pomembno zagotoviti aktivno sodelovanje stanovalcev.

Richard M. Andrews

*Razvoj stanovanjskega predmestja v Veliki Britaniji 1850-1970*

## Začetek modernega predmestja (suburbia)

V zgodovini civilizacije so vedno obstajala stanovanjska območja, ki so bila osnovno tkivo urbanih naselij. Začetek industrializacije je povzročil spremembe v velikosti, lastnosti in funkciji naselij. Nato so se spremenile značilnosti stanovanjskih območij ter njihovega lociranja, spremenila pa se je tudi stanovanjska tipologija, ki se je sočasno razvijala. Naš prispevek je kratka analiza zgodovine razvoja in rasti predmestij okoli manjših in večjih mest v Veliki Britaniji, ki ju je povzročila nagla industrializacije na začetku 19. stoletja.

Hiter industrijski razvoj od leta 1780 dalje je v razvijajočih se mestih povzročil nepričakovano povpraševanje po nekvalificiranih delavcih. Temu je sledilo "gobasto" (mushroom) naraščanje števila cenениh mestnih stanovanj za to novo delavsko populacijo, ki je opuščala prejšnjo ruralno dejavnost. Delavska stanovanja so bila v popolnem nasprotju z uglajenimi georgijanskimi mestnimi vrstnimi hišami, za katere so bili značilni urejeni trgi in ulice polmesečne oblike, ki so se prvič pojavile v Londonu, Bathu, Cheltenhamu in Edinburgu. Prenatrpana območja "izven uličnih" (back-street) visoko gostotnih stanovanj, ki so ponujala le osnovno zatočišče, z minimalnimi zdravstvenimi možnostmi ali pa sploh z nobenimi, so do leta 1840, že postajala večji problem v javnem zdravstvu, obenem pa so imela precejšnje politične posledice (Burnett 1980 pp. 92-4; Olsen v Dyos&Wolff 1978 pp. 333-357; Dyos&Reeder v Dyos & Wolff 1978 pp. 359-386). V skladu z naraščajočo zavestjo in skrbjo za kvaliteto stanovanjskih območij se je okrepila tudi spodbuda za razvoj novih oblik ločenih predmestnih predelov, ki bi omogočali beg iz vedno bolj natrpanih mestnih "slumov".

Nova "ruralna" predmestja, prvotno namenjena novemu "srednjemu razredu" viktorjanske dobe, (ki je sledila georgijanskim modelom iz prvega desetletja 19. stoletja) so bila navadno špekulativne gradnje, zgrajene na osnovi enotnih oblikovalskih načel in konceptov. Osnova za oblikovalske zamisli je bila "ruralna idila" (rural idyll), ki je izhajala iz romantičnih teženj družbe 19. stoletja. Ta se je izražala v "čistih" podobah "iskrenega" barbarskega trpljenja srednjeveškega kmetijskega delavca, kakor tudi v puritanskem filantropizmu "izboljšanja" delavskega okolja. Zamisli predpisanega "izboljšanja" so se utrdile skozi posamezna obdobja 19. stoletja in ustvarile oblike stanovanjskih ureditev in tipologij, ki so se še naprej razvijale, vse do 1939.

Naraščajoča blaginja države (s širitvijo imperija), politični vplivi (filantropija in moralizem) ter posledične socialne spremembe, ki so se v obdobju do 1. svetovne vojne dogajale po celi Britaniji, so tako povzročili nastanek različnih oblik predmestij.

## Poskusi ustvarjanja utopične idile

Preden predstavimo kratko zgodovino načrtovanega stanovanjskega razvoja v zgodnjem industrijskem obdobju v Veliki Britaniji, torej zgodovino začetkov oblikovanja predmestnih stanovanjskih ureditev, moramo najprej pregledati prve primere stanovanjskih naselij in stanovanjskih ureditev, ki so bila narejena s tem namenom.

Špekulativna stanovanjska naselja, zgrajena posebej za nove srednje razrede, so se do leta 1840 že pojavila na obrobju večine glavnih industrijskih mest. V večini primerov so široke površine nerabljenega kmetijskega zemljišča na obrobju mesta enostavno razdelili na gradbene parcele, zraven katerih je bil predviden razvoj velikega javnega parka. S tem sta bila zagotovljena dva pomembna vidika pri prodaji parcel, in sicer, uglednost ter status visokega razreda.

Tako so se pojavile spremembe v značaju mnogih, mest med katerimi treba omeniti Liverpool, Hull, Manchester, North Oxford in London. V principu je bil ta razvoj nadaljevanje tradicije georgijanskih špekulantov iz Batha, Cheltenhama in Edinburgha, nove smernice v razvoju so se razlikovale le v opuščanju "klasične" urbane formalnosti z vrstnimi hišami, postavljenimi v krogih in okrog trgov. Namesto teh so se razvile bolj neformalne ureditve prosto stoječih hiš na ločenih parcelah, pogosto v ruralni oziroma parkovni soseščini.

Bedford Park (Bolsterli 1977 pp. 3-13; Darley 1978 pp. 117-121), špekulativni projekt, ki so ga za potrebe naraščajočega srednjega razreda v Londonu začeli graditi leta 1876 in končali v zgodnjih 80. letih, pomeni razvoj, na katerem je bila osnovana ureditev številnih "polnačrtovanih" (semi-planned) zasebnih špekulativnih stanovanjskih projektov.

#### Začetki socialnega planiranja

Med stanovanjskimi tipologijami, ki so se razvile ob koncu 19. stoletja, se stanovanjska predmestja srednjega razreda močno razlikujejo od bolj specializiranih "delavskih stanovanjskih skupnosti", za katere lahko rečemo, da so nastale v skladu s "socialnimi" načeli v Owenovem New Lanarku, kjer se je razvil princip "zadružnega" bivanja za delavce, z zdravstvenimi storitvami, čeprav primitivnimi, in s šolami za njihove otroke. Drugi primeri podobnega razvoja so Saltire (1850-1863), Bournville (1879) in Port Sunlight (1888), ki so se razvili kot posledica patermanističnega filantropizma pomembnih industrialcev 19. stoletja (Titus Salt, Cadburys ter Levers). V vseh primerih so ti posamezniki skušali, seveda tudi zaradi lastnih interesov, doseči izboljšanje fizičnega zdravja in bivalnih razmer svoje delovne sile (Bell 1969 pp. 111-213; Burnett 1986 pp. 54-96; Darley 1978 pp. 122-147, 156-158; Edwards 1981 pp. 54-65, 79-82; Pugh 1983 pp. 13-17, 27-31, 36-39).

#### Vplivi širjenja predmestnih naselij srednjega razreda

"Slumska" naselja so velikokrat nastala v bližini veličastnih hiš industrijskih bogatašev. Razvijajoča se plast novega managerskega oziroma lastniškega razreda v britanski družbi je postajala vedno bogatejša, zato je poskušala najti nova stanovanjska območja za premožnejše, daleč stran od nezdravih in onesnaženih industrijskih središč. Selitev izven središč industrijsko razvitejših mest je bila v Veliki Britaniji usmerjena predvsem na jugozahod (če topografija ni pomenila nobenih ovir), tako da so se izognili onesnaženju iz premogovnih središč, ki so ga jugozahodni vetrovi povzročali. Te smernice v razvoju novih stanovanjskih naselij je ustvaril vzorec naselitve, ki je dobesedno "preskakoval" gosto naseljena in zdravstveno neurejena centralna naselja industrijske delovne sile (Burnett 1980 pp. 89-92; Dyos & Reeder v Dyos&Wolff 1978 pp. 362-363).

V številnih standardnih modelih rabe zemljišč so že obravnavali te naseljitvene premike ter vzorce razvoja centralnih območij mest. Prvi med njimi je bil Burgessov

"koncentrični" model iz 1925, ki so mu sledili še Hoytov "sektorski" model iz leta 1939 ter "policentrični" model Harrisa in Ullmana iz leta 1945, ki je za angleška mesta verjetno najprimernejši (Meyer&Huggett 1981 pp. 147-155).

Posledica naseljitvenega vzorca "preskakovanja", je bila, da je novi srednji razred zapustil takratna centralna območja predindustrijskih stanovanj prejšnjih bogatih posestnikov (Burnett 1986 pp. 11-18, 191). Z umikom srednjega razreda so se ta območja postopoma razdelila na manjše enote, ki so omogočile večjo gostoto gospodinjstev delavskega razreda. Temu je neizogibno sledilo poslabšanje higijenskih standardov, število prebivalstva v mestnih središčih pa je stalno naraščalo z naraščajočimi komercialnimi dejavnostmi. Tipičen primer razvoja je London, kjer se je ta razvoj v različnih oblikah nadaljeval vse do izbruha 2. svetovne vojne.

#### "Moderni" pogledi na predmestna naselja

Pri obravnavi začetkov oblikovanja predmestnih naselij v obdobju med vojnima je treba razlikovati med dvema različnima kategorijama "tipologij" oziroma filozofijami oblikovanja fizičnega okolja, kot predlaga Scoffham (Scoffham 1984 p. 2). Prva kategorija izvira iz "umetnostnih in obrtnih" (Arts&Crafts) derivatov filozofij 19. stoletja, ki so jo med drugim posebej John Ruskin, William Morris, Philip Webb in W. R. Lethaby (1857-1931).

Druga kategorija, ki je še očitnejša v množičnih predmestnih naseljih, ki so jih zgradili lokalni organi (občine), pa se močno opira na deterministične, revolucionarne arhitekturne ideologije modernega gibanja, ki so se razvijale po celi Evropi.

Od preloma stoletja dalje se je v srednji Evropi razvilo močno gibanje za zgradnjo množičnih stanovanj, ki je bilo značajno in kulturno povsem drugačno od pogledov na stanovanjsko problematiko, ki so se v tem času razvijali v Veliki Britaniji. Taki vplivi, prvotno izraženi v revolucionarnih ureditvah na Dunaju pred 1. svetovno vojno, so se nato razširili v Nemčijo in Francijo, od Wagnerjevega "secesijskega" gibanja in Bauhauusa Walterja Gropiusa in Mies van der Roheja do "mednarodnega stila" (International Style) CIAM-a. Oblikovalske ideje dosežejo vrhunec v delu in vplivu Le Corbusiera z njegovimi koncepti idealnega, gosto naseljenega, sistematično urejenega delavskega mesta, v katerem so nebotičniki podprti na stebrih, tako da se pritličje sprostijo za parkovne namene. To gibanje je bilo v popolnem nasprotju s Howardovim konceptom "vrtnega mesta" (garden city) in je nakazalo povsem drugačen pogled na mestna in predmestna stanovanja v 20. stoletju.

#### Evropska vizija

Tradicionalne modele nizko gostotnih ureditev so po 2. svetovni vojni zamenjale nove ideje visokih gradenj, ki so predstavljale podobo "moderne" sveta. Novi modeli mestnih stanovanjskih blokov, ki jih je bilo možno hitro

postaviti so, tudi zaradi smotrnejše rabe urbanih zemljišč, sprejela gradbena industrija. Obenem je bila po celi Evropi zagotovljena tiha podpora s strani modernega arhitekturnega gibanja, ki ga je zastopal Le Corbusier, na primer s svojim slavnim stanovanjskim blokom Unite d'Habitation v Marseillu.

#### Propad modela bodočnosti

Le Corbusierove ideje o masovni stanovanjski gradnji so smiselne samo, če jih povezujemo s pogledi na družbo 19. stoletja, za katero je bila značilna toga razredna hierarhija in socialna struktura. V primerjavi z elementi razvoja v povojni Veliki Britaniji, njegova glavna ideja masovno "regimentiranega" in "komunaliziranega" prostora pod nebotačnikom namenjenega javni uporabi, je povsem nasprotna Howardovemu konceptu "vrtnega mesta", ki je podpirala filozofijo "ruralne idile". Vendar se je v 50. letih, v obdobju "modernistične" urbane rekonstrukcije, koncept "vrtnega mesta" izkazal kot neustrezen, ker ni ponujal primerne morfološke oblike v prizadevanjih za odpravo akutnega stanovanjskega pomanjkanja po vojni. Cenenost gradnje (MHLG "Desnity of Residential Areas" 1952 p. 52), povečana gostota z gradnjo v višino ter hitrost gradnje z uporabo prefabriciranih sistemov, so bili med glavnimi faktorji, ki so privedli do opustitve popularnega "vrtnega predmestja".

Do sredine 60. let pa se je že izkazalo, da nepremišljena naglica z visoko gradnjo ni rešila stanovanjskega problema. Stanovanjski problem revnejših mestnih in predmestnih gospodinjstev se je celo poslabšal. Skrite nevarnosti dejanske absolutne odredbene ekonomije, ki je obvladovala skoraj celotni stanovanjski trg, so proti koncu 70. let, bile povsem očitne. V zvezi s predmestnimi stanovanji v javnem sektorju, so v 70. letih poskušali, da bi zadovoljili "javno povpraševanje" z rešitvami, ki so se močno naslanjale na "retroljudske" (retro-vernacular) tradicionalne stanovanjske podobe. Tako ponovno vstopamo v obdobje "nazaj v prihodnosti" (back to the future), za katerega so značilni kvazitradicionalni stili in neustrezne oblike stanovanj v stanovanjskih tipologijah in ureditvah, ki nastajajo v naših predmestnih naseljih.

Vprašanje, ki si ga moramo zastaviti, je torej: "Kaj smo se naučili o stanovanjski gradnji za prvo polovico naslednjega stoletja, tako da se bomo lahko izognili težavam, ki smo jih podedovali iz prve polovice tega stoletja? Vsekakor nismo še razvili jasne predstave o tem, kako rešiti težave preteklih petdesetih let, in smo še toliko daleč od zagotavljanja ustrezne oblike stanovanj, kot so bili oblikovalci sto let nazaj.

#### Veronica Coatham

*Kdo je danes odgovoren za oskrbovanje s socialnimi stanovanji? Vloga in učinkovitost stanovanjskih združenj*

#### Uvod

Stanovanjska združenja so v Veliki Britaniji organizacije, čigar osnovni namen je graditi in upravljati stanovanja,

ki so namenjena občanom z nizkimi osebnimi dohodki. To je tako imenovani "prostovoljni stanovanjski sektor" oziroma "tretja roka" najemnih stanovanj, ki se razlikuje od privatnega najemnega ter od najemnega sektorja, ki ga oskrbuje statutarna lokalna (občinska) oblast.

Iz tabele 1 je razvidno, da stanovanjska združenja v Veliki Britaniji s svojim 3,3 % deležem niso glavni oskrbovalci najemnih stanovanj. Statutarni sektor, lokalne oblasti in združenja za razvoj novih mest (New Town Development Corporations) so z 23,8 % največji oskrbovalci socialnih najemnih stanovanj, privatni najemni sektor pa s svojimi 8,1 % prispeva pomenljiv delež k celotnemu najemnemu fondu.

Zakaj se torej potemtakem v tem članku ukvarjamo s stanovanjskimi združenji, ki imajo na britanskem stanovanjskem trgu navidez tako majhno vlogo? Predvsem zato, ker politika konzervativne vlade v 80. in 90. letih omejuje dejavnost lokalnih oblasti pri oskrbovanju s stanovanji in daje prednost stanovanjskim združenjem, ki naj bi bili *glavni izvajalci* razvoja v zvezi z novimi socialnimi najemnimi stanovanji. Sektor stanovanjskih združenj zgradi trenutno okrog 40.000 stanovanjskih enot na leto.

Dejavnost stanovanjskih združenj usmerja Stanovanjska korporacija (Housing Corporation). To je vladna agencija, ki je bila ustanovljena leta 1964. Njen namen pa naj bi bil usmerjanje javnih sredstev v stanovanjska združenja in spremljanje njihovih dejavnosti.

Pomembna posebnost sektorja stanovanjskih združenj je v tem, da njihove člane in upravljalke odbore sestavljajo prostovoljci. Stanovanjska združenja po zakonu ne smejo od ustvarjenih finančnih viškov izplačati honorarjev oziroma omogočati ugodnosti svojim članom in upravljalškemu odboru (Spencer, Mullins & Walker, 1994). Stanovanjska združenja lahko svobodno izbirajo posamezne člane odborov, vendar Stanovanjska korporacija izvaja upravljalški nadzor in določa pravila. Ima pa tudi pravico imenovati člane odborov, če ugotovi napake v delovanju oziroma neustrezno strokovnost ali v primerih zlorabe sredstev.

#### Začetek razvoja stanovanjskih združenj

Začetke razvoja stanovanjskih združenj lahko izsledimo že v 12. stoletju, ko so nekateri dobrotniki ustanovili prve ubožnice, da bi tako zadovoljili stanovanjske potrebe lokalnega prebivalstva (Cope 1990 v Spencer, Mullins & Walker). Danes deluje še 1700 ubožnic.

Sicer pa sedanji razvoj stanovanjskih združenj izvira iz 19. stoletja z ustanovitvijo človekoljubnih ustanov (Philanthropic Trusts), ki naj bi z namenom zagotavljale primerna stanovanja na urbanih območjih. Ustanovitev teh ustanov je bila reakcija na stanovanjsko in zdravstveno problematiko, ki je bila posledica nagle urbanizacije. Te ustanove so bile številčno majhne, finančno pa so jih podpirali posamezniki, ki so želeli doseči izboljšanje bivalnih razmer delavskega razreda v mestih.

Nekatere od teh ustanov delujejo še danes in spadajo med največja stanovanjska združenja v Združenem kraljestvu.

Delovanje stanovanjskih združenj je postalo izrazitejše v 60. letih, ko so bila ustanovljena nova združenja, da bi zagotovila stanovanja novim priseljencem iz Britanskih zvez držav (British Commonwealth) in hkrati pa naj bi zagotovila nadomestila za porušena podstandardna stanovanja. Obenem pa so nekatera združenja, s podporo Stanovanjske korporacije, poskušala uvajati različne stanovanjske kategorije, kot so npr. stanovanja z ekonomskimi najemninami ali solastniška stanovanja, namenjena uporabnikom z višjimi osebnimi dohodki.

Poleg izvajanja sanacij starejšega stanovanjskega fonda oziroma gradnje novih stanovanj, stanovanjska združenja zagotavljajo stanovanja tudi specifičnim uporabniškim skupinam, kot so npr. ostareli občani, samohranilci, samski iskalci stanovanj ter občani, ki potrebujejo nego in pomoč. Prav ta raznolikost v namembnosti in obsegu delovanja, trdijo nekateri, daje zagon gibanju, kajti posamezna stanovanjska združenja so sposobna reševati tudi specifične stanovanjske potrebe.

Vendar hoče vlada s pomočjo Stanovanjske korporacije, kot kaže razvoj, ki ga obravnavamo v nadaljevanju, vsiliti spremembe v delovanju prostovoljnih stanovanjskih združenj.

Zakonodaja, ki se nanaša na stanovanjska združenja

Stanovanjski zakon iz leta 1974 je namenil stanovanjskim združenjem, ki zagotavljajo socialna najemna stanovanja, pomembno vlogo. Po tem zakonu so stanovanjska združenja s posredovanjem Stanovanjske korporacije dobila državna sredstva, ki so namenjena novogradnji in pripadajočim dohodkovnim izdatkom. Država je celo jamčila za tveganje in gibanju dala jamstvo za hiter razvoj. Združenja so v 70. letih in zgodnjih 80. letih zgradili do 40000 stanovanjskih enot na leto. To so bili programi, ki so dopolnjevali delo lokalnih (občinskih) stanovanjskih organizacij. Te so se namreč v obdobjih obsežnih stanovanjske gradnje v 20., 30., 50. ter 60. letih osredotočile le na oskrbovanje družin z nizkimi dohodki.

Drugi in tudi najnovejši mejnik v tem razvoju pa je bil stanovanjski zakon iz leta 1988. Ta zakon je v poznih 80. in zgodnjih 90. letih spremenil vlogo združenj, tako da je:

1. prenesel odgovornost oskrbovanja s socialnimi najemninami stanovanja z lokalnih stanovanjskih organizacij na stanovanjska združenja;
2. zahteval, da si stanovanjska združenja zagotovijo privatno oziroma komercialno financiranje, ki naj bi nadomestilo del državnih subvencij za novogradnjo. Ta zakon je uvedel tudi deregulacijo stanovanjskih najemnin v tem sektorju, in sicer tako, da bi najemnine odražale ekonomske cene stanovanjskih kreditov. S tem zakonom so bili uvedeni tudi natečaji za državne subvencije. Namen vseh teh ukrepov je bil v tem, da bi prešla stanovanjska združenja skupaj z zasebnimi lastniki iz javnega v samostojni sektor,

Medtem ko so se skušala prilagajati zahtevam novega zakona, so se stanovanjska združenja izogibala vsakršni povezavi z zasebnim najemnim sektorjem, ki ima značilne negativne predznake, kot je npr. preganjanje najemnikov, nezakonite deložacije in podstandardna in prenatrpana stanovanja.

Posledice tega zakona in njegovega izvajanja so, da postajajo "nastajajoča" stanovanjska združenja vse bolj podobna institucijam privatnega sektorja, in sicer glede njihove kreditne sposobnosti, izpostavljenosti finančnemu tveganju ter pomanjkljive demokratične odgovornosti (Spencer, Mullins & Walker 1994). Z drugimi besedami, postala so stanovanjska podjetja, vendar imajo še vedno nekatere značilnosti javnega sektorja, kot so dostop do državnih subvencij, poslanstvo, da zagotavljajo stanovanja tistim, ki jih potrebujejo, obenem pa so še vedno pod nadzorom Stanovanjske korporacije. Ne glede na to, da stanovanjska združenja zmeraj bolj uporabljajo podjetniške metode zasebnega sektorja, po zakonu še vedno ne smejo ustvarjati dobička.

Bodoča vloga stanovanjskih združenj

Glede na nastale razmere in na usmeritev, ki jo te razmere nakazujejo imajo stanovanjska združenja naslednje opcije oz. možnosti delovanja v bodočnosti:

1. Lahko imajo večjo vlogo pri iniciativah urbane regeneracije, seveda v sodelovanju z lokalnimi oblastmi in z udeležbo pri drugih projektih pod pokroviteljstvom vlade.
2. Lahko se osredotočijo in se pri tem odlikujejo na ekonomsko upravljanje najemnih stanovanj, ter tako zmagajo na natečaju za upravljanje ostalega dela javnega stanovanjskega fonda, ki bo razpisan aprila 1996.
3. Lahko gradijo na sedanjih specifičnih dejavnostih, kot so npr. tesno sodelovanje s socialnimi službami in zdravstvenimi organizacijami pri zagotavljanju stanovanj za "pomoči potrebne" občane v skupnosti.
4. Združenja lahko razširijo svoje dejavnosti na saniranje obstoječega fonda.
5. Nekatera izmed večjih združenj lahko postanejo stanovanjski developerji, ki bi zagotavljali subvencionirana in nesubvencionirana stanovanja, tako bi lahko teknovala z masovnim graditeljem v privatnem sektorju.
6. Nekatera manjša združenja bodo morala sodelovati z nastajajočimi združenji, tako da bodo lahko še naprej reševala določene stanovanjske potrebe.
7. Vedno več bo združenj, s katerimi se bodo manjša združenja priključila večjim.
8. Potrebno bo tesnejše sodelovanje z lokalnimi oblastmi, ne samo pri prenovi temveč, temveč tudi pri zadovoljevanju stanovanjskih potreb v lokalnih skupnostih.
9. Nekatera združenja bodo lahko postala zasebna podjetja, kar jim bo omogočalo delovanje na bolj tržno usmerjen način.

Stanovanjska združenja bi se lahko bolj osredotočila na tiste dejavnosti, ki ljudem pomagajo, da si pridobijo lastništva stanovanj, kot npr. nizko cenovni stanovanjski programi, namenjeni lastništvu, in drugi programi čigar namen je omogočiti najemnikom stanovanj, ki jih upravljajo združenja da postanejo lastniki.

Richard Turkington, Suzanne Wheelaghan  
*Sanacija občinskih stanovanjskih stolpnic. Vključevanje najemnikov : izkušnje iz Združene kraljevine*

Za obdobje do konca 60. let naprej velja v Veliki Britaniji splošno spoznanje, da so socialne stanovanjske stolpnice (višje od šestih nadstropij) nezaželeni, zato lastnikom, (lokalnim oblastem) povzročajo velike težave. Težave, ki so nastale v zvezi z nebotičnimi stanovanjskimi bloki, lahko razvrstimo v naslednje kategorije:

1. **Socialni problemi:** ti so navadno posledica neobčutljivosti oziroma pomanjkljivosti v najemni politiki posameznih občinskih stanovanjskih oddelkov.
2. **Lokacijski problemi:** veliko stanovanjskih stolpnic je bilo zgrajenih na manjših prenovljenih lokacijah, kjer so bila porušena prejšnja "slumska" bivališča. To so območja, ki so že prej izgubila svojo socialno strukturo in komunalne storitve. Stanovanjske stolpnice so bile zgrajene tudi izven mest, na predmestnih lokacijah z minimalnimi javnimi storitvami oziroma celo brez komunalnih ali trgovinskih storitev.
3. **Strukturni problemi in problemi vzdrževanja:** največji problem so stanovanjske stolpnice zgrajene v 50. in 60. letih, ki so jih pogosto gradili na osnovi industrijskih eksperimentalnih betonskih sistemov. Zaradi vdora vode propadajo gradbeni elementi, ki so bili pogosto slabo sestavljeni. Druga značilnost teh zgradb je nizek standard izoliranosti ter ceneni in pomanjkljivi ogrevalni sistemi.

Status in pomen stanovanjskih stolpnic v Združeni kraljevini se vendar le spreminja. Leta 1979 je konzervativna vlada uvedla programe za privatizacijo občinskih stanovanj. V 15. letih izvajanja tega programa je bilo privatiziranih več kot petina občinskih hiš, prodaja blokovskih stanovanj pa je skoraj zanemarljiva. Posledica tega je, da se je delež blokovskih stanovanj v primerjavi s celotnim socialnim stanovanjskim fondom podvojil in naraščal, s 3 % leta 1979 na današnjih 6 %. Glede na to, da vedno bolj narašča povpraševanje po cenejših najemnih (torej socialnih) stanovanjih, so občinski lastniki začeli obravnavati vse kategorije stanovanj, še posebej blokovska, kot aktivo in ne pasivo.

Kljub tej ugotovitvi težko pride do spremembe perspektive. Dosedaj so le nekateri občinski organi poskušali uvajati bolj pozitivno politiko, ki naj bi zagotovila boljše bodočnost **svojih** stanovanjskih stolpnic. Nenaklonjenost do stolpnic je še bolj izrazita pri stanovanjskih **društvih**, med katerimi je malo takih, ki so pripravljena sodelovati pri prevzemu občinskih blokov oziroma pri sanaciji stolpnic.

Obseg dejavnosti prenove stolpnic v Združeni kraljevini omejuje tako pomanjkanje zavzetosti do bodočnosti stanovanjskih stolpnic kot tudi pomanjkanje sredstev. Ob aktivnem spodbujanju večje vloge privatnega sektorja, ki naj bi deloma nadomestil državno financiranje, je britanska vlada postopoma znižala sredstva, ki so za to namenjena občinskim organom.

Glavni vir financiranja socialnih stanovanj v 80. in 90. letih je preko "akcijskega programa naselij" (Estate Action Program), ki ga vodi Ministrstvo za okolje (Department of the Environment). V tem programu je predvideno, da morajo občinski organi, ki sodelujejo na natečajih za omejeno financiranje, določiti tista stanovanjska naselja, v katerih je intervencija najbolj nujna. Taka naselja pogosto vključujejo tudi bloke stanovanjskih stolpnic. Eden od pogojev za pridobivanje sredstev je zagotovitev, da so stanovalci blokov, ki so predvideni za sanacijo, obveščeni o delu, ki ga bodo opravili. To kaže na spreminjajoči se status najemnikov socialnih stanovanj, ki imajo pravico, da se predhodno posvetujejo in nadzirajo stanovanjske procese, ki vplivajo na njihovo življenje.

Participacija najemnikov v procesih sanacije stanovanjskih stolpnic je v Združeni kraljevini, še posebej pa v Angliji nekaj novega. Posebni tehnični faktorji, ki jih je treba upoštevati pri sanaciji, ter prednosti, ki izhajajo iz izvajanja strukturnih izboljšav, navadno pomenijo ovire za učinkovitejše sodelovanje najemnikov.

Pristope k zagotavljanju bodočnosti stanovanjskih stolpnic, ki se v tem času razvijajo, bodo lahko uporabljali kot modele za reševanje problemov na tem področju. Po določenem obdobju bo treba izdelati oceno o učinkovitosti sodelovanja najemnikov pri prenovi.

Vprašanje, na katerega bo treba še odgovoriti je, koliko programi fizične sanacije stanovanjskih stolpnic prispevajo k "stabiliziranju" prej nezaželenih naselij, za katera je značilno visoka gosta najemništva. Trenutno je še prezgodaj, da bi ocenili dolgoročne učinke, ki jih ima večja participacije najemnikov pri sanaciji in zavzemanju za bivanje v nebotičnikih. Razgovori, ki trenutno potekajo z najemniki, jasno kažejo na naslednje prednosti: zagotavljanje zaščite in varnosti, zagotavljanje stanovanj za družine z otroki ter načinov kritja stroškov sanacije za najemnike z nizkimi osebnimi dohodki. Lahko pa se zgodi, da bodo v sedanjih sanacijskih programih nekatera od teh vprašanj neupoštevana ali celo zaostrena.

Joe Holyoak  
*Projekt prenove Ladywooda*

V obdobju 1955(1975 je bil izveden program doktrinarne prenove in ponovnega načrtovanja središč v britanskih mestih. Pred izvajanjem prenovitvenega programa je bilo za to območje značilno cestno omrežje, med cestami pa so bile na gosto postavljene majhne vrstne hiše, mešane z industrijskimi objekti, vrstami trgovin, gostilnami na

vogalih, šolami ter cerkvami. Ta struktura je bila posledica obdobja blaginje v poznem 19. stoletju, ko so se razcvetela industrijska mesta. Za ta območja pa so bila značilna tudi nenačrten razvoj ter pomanjkanje odprtih zelenih površin. Večina stanovanj pa je bila nehigienska in konstrukcijsko pomanjkljiva. Veliko delavskih družin je živelo v teh slabih razmerah, vendar jim je to okolje ponujalo nekaj ekonomskih in socialnih prednosti. Bilo je namreč poceni, prijateljsko, ustrezalo pa jim je tudi zaradi bližine mestnega središča in storitev.

Na osnovno prenovitveno doktrino, navadno s priokusom angleške slikovitosti, so močno vplivale ideje Le Corbusiera in njegovih sodobnikov. Posledica prenove je bila drastično zmanjšanje stanovanjske gostote, ponekod s 400 prebivalcev na hektar na 250. Izginila je prejšnje omrežje ulic, namesto njih pa so zgradili mešanico visokih, srednjih in nizkih stanovanjskih zgradb, med katerimi so bile javne zelene površine. Z ukrepom prisilne prodaje so večino industrije preselili izven mestnih središč, nekatere zasebne trgovine in storitvene lokale pa so zamenjale komunalne in storitvene dejavnosti v lasti občin.

Vladni ministri, občinski predstavniki, mestni oblikovalci ter arhitekti, so program prenove izvedli z najboljšimi nameni. Verjeli so, da bodo ustvarili novo in boljše povojno družbo. Projekt je pasivno podprla tudi večina občanov, ki so verjeli propagandi in zaupali strokovnjakom, da vedo, kaj delajo.

Z današnega vidika pa lahko ugotovimo, da sta bili v procesu prenove dve glavni pomanjkljivosti. Kot prvo moramo omeniti dejstvo, da so bili novi principi urbanističnega planiranja, na katerih je bila prenova osnovana, nepreizkušeni in napačni. Drugič, izvajalci programa prenove so menili, da prebivalci teh območij tako ali tako niso imeli druge izbire; strokovnjaki so vedeli, kaj je za njih dobro, občani pa tako niso imeli nobene besede, ko so rušili in spreminjali okolje, na katerega so bili prej navajeni.

V 80. in 90. letih so v britanskih mestih ponovno poskusili preoblikovati območja, na katerih so izvedli prenovo že v 60. in 70. letih, tokrat z namenom, da bi popravili zgodovinske napake. Tukajšnji prispevek obravnava enega od primerov tega procesa, to je Ladywood v centralnem območju Birminghama.

Ladywood je bil do 50. let tako mestno središče, kot smo ga pravkar opisali. Železniške proge so prečkale mrežo cest, ob katerih so stale tovarne in delavnice, med njimi pa so bile stanovanjske hiše. Tukaj je živelo približno 15.000 ljudi, večinoma v "slumih", med njimi pa je bilo tudi nekaj dobrih vrstnih hiš. V 50. letih je bilo to mestno središče razglašeno kot "območje obsežne prenove" (Comprehensive Development Area). Vse, razen nekaj tovarn okrog kanala, so porušili, zgradili pa so nov Ladywood.

Napake, ki so bile narejene pri gradnji novega Ladywooda, so danes splošno znane. Cestno mrežo, ki je

povezovala celotno območje, so zamenjali nepovezani vele-bloki, ki so območje razdrobili na ločena naselja. Odprtih zelenih površin je bilo sicer veliko, vendar so bile večinoma neizrazite, neuporabne in nevarne. Nekdanji razpoznavni znaki, kot so vogalne gostilne in trgovine so povsem izginili, namesto njih pa je nastala enolična in dolgočasna podoba mesta.

Leta 1989 je na sestanku s predstavniki lokalne skupnosti eden od zastopnikov v občinskem svetu Ladywooda presenetil prisotne z izjavo: "Načrtovalci so v 50. letih naredili vse narobe. Morali bomo narisati nov načrt Ladywooda."

Predlagal je tudi, da bi tokrat sodelovali tudi občan, in priznal, da nihče ne more bolje vedeti, kaj je na nekem območju treba izboljšati, kot tisti, ki tam živijo. Rezultat sodelovanja med občinskim organom in občani pred začetkom izvajanja prenove je povzetek dvanajstih pravil, ki pomenijo preobrazbo načrtovalskih načel iz 60. let in sicer:

1. kjer je potrebno, je treba umiriti promet;
2. zgradbe morajo biti čimbolj oddaljene od ulic;
3. v prenovo je treba vključiti tudi stare zgradbe;
4. treba je ustvariti več skupnih prostorov;
5. odstraniti je treba zloglasne podhode za pešce;
6. skupne prostore je treba obogatiti z izboljšavami v okolju;
7. kjer je to primerno, bi morale imeti zgradbe mešane funkcije;
8. poslopja morajo imeti jasno napisane naslove;
9. nove zgradbe morajo izražati simbolično oblikovanje;
10. prtiličja zgradb morajo spodbujati dejavnosti;
11. javne odprte površine morajo biti ograjene;
12. poti morajo biti med seboj povezane.

Prvih pet let izvajanja programa prenove Ladywooda je bilo, na splošno gledano, uspešno. Občinski svet gleda na projekt Ladywooda kot model, ki bi ga lahko s sodelovanjem občanov uporabili pri izvajanju prenovitvenih programov tudi v drugih območjih mesta. S stališča občanov se Ladywood iz kraja z negativnim prizvokom postopoma spreminja v kraj, v katerem si ljudje resnično želijo živeti.

Mary Griffiths

*Bivališča v Britaniji – pristop k reševanju stanovanjskih potreb starejših občanov*

Uradna statistika, ki jo uporablja britanska vlada pri ugotavljanju trendov prebivalstva in stanovanjskih potreb, opredeljujejo starejše občane glede na uradno upokojitveno starost, 65 let za moške ter 60 let za ženske.

Število starejših občanov se že vse stoletje močno povečuje. Še bolj pomenljiv trend je naraščanje števila ostarelih v postupokojitveni starostni skupini.

V tabeli 3 so prikazane spremembe v strukturi starejšega prebivalstva v starostnih skupinah od 1901 s projekcijo

do 2021. Kot je vidno iz tabele, se število zelo starih ljudi, še posebej v starosti 75 in več, stalno povečuje. Lahko pričakujemo, da bo prebivalstvo v naslednjih letih na splošno "stare". Vzrok za tako stanje ni samo v tem, da ljudje živijo dlje kot prej, temveč je takšno stanje tudi posledica upadanja natalitete v zadnjih desetletjih. Ocenjujejo, da bo delež starejših občanov do konca 90. let naraščal do približno 18 % celotnega prebivalstva.

Te spremembe v strukturi prebivalstva so toliko pomembnejše, če jih primerjalno obravnavamo s težavami, ki jih imajo starejši ljudje zaradi starostne šibkosti. Obstaja tesna povezanost med \*onesposobljenostjo, slabim zdravjem in nizko dohodnino. Statistični podatki celo dokazujejo, da imajo bolni oziroma invalidni starejši občani, ki živijo sami, v primerjavi z drugimi invalidnimi skupinami v Veliki Britaniji najnižje dohodke. Posledica tega pa je, da imajo tudi bolj omejene možnosti pri izbiri stanovanja v vedno bolj tržno usmerjenem stanovanjskem gospodarstvu.

Nekatera območja so bila v preteklosti za upokojece zelo privlačna in zanimiva, hkrati pa je to močno obremenjevalo stanovanjsko in zdravstveno oskrbo na teh območjih. Območja, ki so pred 40 leti doživela razvoj (nova mesta in povojna predmestja), imajo tudi največji profil starajočega se prebivalstva.

Pri načrtovanju novih bivališč in storitev ter pri poskusih zmanjševanja podnaseljenosti družinskih stanovanj so podatki o strukturi gospodinjstev zelo pomembni. Večina starejših ljudi živi v samskih gospodinjstvih ali v dvoje in pri tem uporabljajo stanovanje z eno ali dvema spalnicama.

Leta 1991 je bilo 6,3 milijonov starejših gospodinjstev oziroma približno 34 % vseh gospodinjstev. V statističnih projekcijah ocenjujejo, da se bo do leta 2011 število samskih gospodinjstev s starejšimi občani povečalo za 3,5 milijonov. Pri tem pa ostaja večji del obstoječega stanovanjskega fonda "družinske" velikosti.

#### Zatočišča

Inštitucije, ki skrbijo za oskrbo z javnimi in socialnimi najemnimi stanovanji, so se na stanovanjske potrebe starejših občanov odzvale z zagotavljanjem "zatočišč". Danes je v Angliji 460.000 zatočišč, 300.000 zatočišč je last lokalnih (občinskih) organov. Razvoj zatočišč za starejše občane je bil v 70. letih ena izmed oblik uradne vladne stanovanjske politike.

#### Kaj so "zatočišča"

Z državno politiko, ki naj bi oblikovala posebne stanovanjske rešitve za ostarele, so začeli kralu po 2. svetovni vojni. Zaradi visoke stopnje oskrbe, ki so jo omogočali uporabnikom, je bilo zagotavljanje in upravljanje teh domov praviloma v pristojnosti oddelkov za socialne storitve (Social Services Departments). Veljalo je mišljenje, da so bili stanovalci teh domov nesposobni za samostojno bivanje, zato so potrebovali osebno nego in pomoč. V teh domovih so stanovalcem nudili vse obroke, oskrbniki pa so v njih delali 24 ur na dan.

V 60. letih se je izkazalo, da so oskrbniki oskrbovance v teh domovih izpostavljeni izkoriščali in celo zlorabljali. Peter Townsend (*The Last Refuge*, 1962) je na primer ugotovil da:

1. so stanovalci teh domov imeli nižji življenjski standard;
2. so bili urniki nege prilagojeni uslužbencem v korist in ne stanovalcem;
3. je bilo življenje preveč sistematizirano,
4. je bilo oskrbovancem namenjeno premalo stimulativnih dejavnosti;
5. je bilo med oskrbovanci veliko takih, ki bi bili sposobni skrbeti zase v fizičnem in psihičnem smislu.

Stari ljudje največkrat odklanjajo, da bi živeli v teh domovih, kajti bojijo se, da bi izgubili dostojanstvo in samostojnost, ki so jo imeli. Pojavljanje problemov v zvezi z institucionalno oskrbo je privedlo do spremembe v socialni politiki, ki je postala bolj naklonjena možnostim, da so stari ljudje živeli v svoji skupnosti, kjerkoli je bilo to možno.

Koncept "zatočišč" je opredelilo in razvilo takratno Ministrstvo za stanovanje in lokalno administracijo. V skladu s stanovanjskimi predpisi iz leta 1969, ki so bili pripravljani za to področje, sta se razvili dve kategoriji "zatočišč":

#### Kategorija 1:

*Obvezni standardi:*

1. stopniščne ograje,
2. posebne ključavnice,
3. hladilnik ali prezračevana shramba za hrano,
4. visok standard ogrevanja.

#### Kategorija 2:

1. obvezne stanovanjske površine s skupnimi prostori,
2. skupne storitve,
3. individualni štedilniki,
4. zasilni alarmni sistem,
5. samostojna stanovanjska enota za nadzornika

Leta 1980 so bili te standarde odpravili, lokalni organi pa so odslej standarde sami oblikovali. Vendar so bili prejšnji standardi že toliko uveljavljeni, da še vedno močno vplivajo na sedanje metode oblikovanja zatočišč.

Razen oblikovalskih zahtev, morajo zatočišča imeti tudi stalnega nadzornika oziroma odgovorno osebo ter alarmni sistem v vsaki bivalni enoti, ki je povezan z nadzornikom oziroma odgovorno osebo.

Dnevne stroške upravljanja zatočišč, skupaj s stroški za nadzornika plačuje lokalni organ, navadno z računa stanovanjskih prihodkov (Housing Revenue Account) na katerem se zbirajo vsi prihodki od najemnin v stanovanjih, ki so v lasti lokalnega organa.

Projekti zatočišč so praviloma namensko zgrajeni, čeprav so bili nekateri projekti izvedeni s preureditvijo že zgrajenih zgradb. Nekatera stanovanjska združenja so se specializirala za oskrbovanje z zatočišči za starejše občane. Prav tako igrajo tudi druga stanovanjska združenja s strukturno bolj mešanim stanovanjskim fondom precejšnjo vlogo pri zagotavljanju zatočišč.