

---

Stanovanjska reforma / Housing reform

Author(s): Boštjan KERBLER - KEFO

Source: *Urbani Izziv*, Vol. 19, No. 1, Podoba mesta 1900:2000 / The image of the city 1900:2000 (2008), pp. 113-114

Published by: Urbanistični inštitut Republike Slovenije

Stable URL: <https://www.jstor.org/stable/10.2307/24920796>

---

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>



JSTOR

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

Boštjan KERBLER– KEFO

# Stanovanjska reforma

## Housing reform

*Naslov dela:* Stanovanjska reforma: pričakovanja, potrebe, realizacija

*Avtorji:* Richard Sendi, Srna Mandič, Maša Filipovič, Andreja Cirman

*Urednik:* Richard Sendi

*Založba in leto izdaje:* Urbani izziv – publikacije, 2007

[ISBN 978-961-6390-22-4]



Znanstvena monografija *Stanovanjska reforma: pričakovanja, potrebe, realizacija* je nastala v sodelovanju s strokovnjaki z Urbanističnega inštituta Republike Slovenije, Fakultete za družbene vede in Ekonomske fakultete v Ljubljani. V njej avtorji v devetih poglavjih podrobno analizirajo učinkovitost izvajanja stanovanjske reforme v Sloveniji v letih od 1991 do 2006 in ocenjujejo uspehe/neuspehe uresničevanja ukrepov stanovanjske politike v tem obdobju. Dr. Richard Sendi podaja v uvodnem poglavju kratek zgodovinski pregled procesov oblikovanja stanovanjskih politik v preteklosti – od obdobja pred drugo svetovno vojno do uvedbe stanovanjske reforme leta 1991 – in njihov vpliv na strukturo stanovanjskega sklada, sistem poselitve ter na značilno tipologijo stanovanjske gradnje. Učinke tranzicijskih politik na stanovanjsko oskrbo v socialnem oz. neprofitnem sektorju analizira dr. Srna Mandič v drugem poglavju. Ugotavlja, da teme, ki zadevajo socialno funkcijo stanovanja (npr. dostopnost primernih stanovanj, njihova cenovna dosegljivost ali zagotavljanje primerne stanovanja različnim skupinam upravičencev), v stanovanjskih reformah niso imele pomembne vloge in da so prevladali ekonomski cilji reform. Dr. Maša Filipovič se v tretjem poglavju ukvarja s tematiko ranljivosti na stanovanjskem področju. Splošna ugotovitev tega dela analize je, da so v obravnavanem obdobju v Sloveniji prevladovali predvsem ukrepi zasilnih rešitev. V četrtem poglavju predstavlja dr. Andreja Cirman analizo razvoja stanovanjskega trga v Sloveniji z vidika stanovanjskega financiranja. Ugotavlja, da je v obravnavanem obdobju sistem stanovanjskega financiranja zaznamovalo pomanjkanje dolgoročne strategije in ad hoc intervencije, s katerimi so poskušali nosilci

stanovanjske politike rešiti v določenem trenutku najaktualnejši problem na stanovanjskem trgu. Slaba prilagojenost sistema stanovanjskega financiranja razmeram na stanovanjskem trgu v obdobju po izvedeni privatizaciji stanovanj pa je po mnenju avtorice najbolj razvidna v financiranju oskrbe z neprofitnimi stanovanji. Avtor preostalih štirih poglavij (5.–9.) je dr. Richard Sendi. V petem postavlja osnovo za analizo uspešnosti izvajanja stanovanjske politike po uvedbi stanovanjske reforme in za oblikovanje predloga stanovanjskega sistema, ki ga predlaga v zadnjem, devetem poglavju, s pomočjo tuje strokovne literature pa predstavi tudi pregled teorije zagotavljanja stanovanja. Avtor ugotavlja, da je razlikovanje akterjev med demokratično odgovornimi in nedemokratično odgovornimi pomembna podlaga za analizo učinkovitosti izvajanja stanovanjske politike. V nadaljevanju podrobneje analizira konkretne vloge demokratično odgovornih akterjev v procesu zagotavljanja stanovanja v Sloveniji v obdobju 1991–2006. V šestem poglavju analizira dejavnosti Stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana kot največjega predstavnika demokratično odgovornih akterjev na lokalni ravni, v sedmem poglavju pa predstavlja analizo vloge največjega demokratično odgovornega akterja v državi, in sicer Stanovanjskega sklada Republike Slovenije. Avtor v sklepu obeh analiz spoznava, da so bili pri izvajanju stanovanjske politike in uresničevanju ciljev nacionalnega stanovanjskega programa demokratično odgovorni akterji manj učinkoviti kot nedemokratično odgovorni. Ugotovitve iz analiz dejavnosti akterjev v obravnavanem obdobju podkrepi v osmem poglavju s povzetkom dosežkov stanovanjske reforme. V tem delu predstavlja ocene različnih državnih organov (najodgovornejših

nosilec stanovanjske politike) in drugih posameznih poznavalcev o uspešnosti izvajanja stanovanjske politike v obravnavanem obdobju. Glavna ugotovitev je, da je bila država povsem neuspešna pri uresničevanju ciljev stanovanjske politike, ki so bili določeni v nacionalnem stanovanjskem programu. Avtor poskuša podati tudi razlage vzrokov za neuspeh. V zadnjem poglavju predstavi predlog modela stanovanjskega sistema za Slovenijo, ki temelji na aktivnejši vlogi države pri oblikovanju stanovanjske politike, njenem izvajanju in uresničevanju njenih ciljev. Model poudarja dejavno vlogo demokratično odgovornih akterjev pri ustvarjanju in vzdrževanju osnovnih pogojev delovanja stanovanjskega sistema. Avtor našteje na koncu tudi nekaj konkretnih ukrepov, ki jih je po njegovem mnenju treba izvajati za zagotavljanje učinkovitejšega delovanja stanovanjskega trga. Pri tem kot nekakšen apel jasno izrazi stališče, da moderna država ne sme dovoliti, da kakovost stanovanj in bivalnega okolja določajo samo ekonomska merila, medtem ko se popolnoma zanemari vrednote stanovalcev. Dodaja še, da je temeljna revizija predpisov za projektiranje stanovanj in stanovanjskih zgradb nujna, pa tudi da sta izboljšanje stanovanjskega standarda in doseganje višje kakovosti bivanja pomembna cilja stanovanjske politike, ki ju mora država čim prej uresničiti.

Znanstvena monografija je izjemen kritičen pretres delovanja stanovanjske politike in njenih akterjev v tranzicijskem obdobju Slovenije. Z jasnimi in trdnimi argumenti dokaže, da je bila država pri uresničevanju ciljev stanovanjske politike popolnoma neuspešna. Posebno kritično ostrino dajejo delu komentarji dr. Richarda Sendija k izjavam in odločitvam nekaterih najvišjih predstavnikov države, nosilcev odločanja in drugih strokovnjakov. Čeprav je že kritična analiza sama po sebi edinstvena, pa delo »okrona« še aplikacija, izražena z modelom stanovanjskega sistema in konkretnimi predlogi ukrepov za zagotavljanje učinkovitosti delovanja stanovanjskega sistema. S tem je delo dobilo novo razsežnost, uprto v prihodnost.

Knjiga bo zagotovo vzbudila zanimanje tako v strokovnih kot nestrokovnih krogih in nedvomno sprožila številne polemike, s tem pa, upamo, tudi pozitiven premik v slovenski stanovanjski politiki in družbi nasploh.

V zbirki Urbani izziv – publikacije so izšla še naslednja dela:

- Vovk, Marija (2000) *Načrtovanje in prilagajanje grajenega okolja v korist funkcionalno oviranim ljudem: priročnik*.
- Zupančič, Bogo (2001) *Ljubljanski Nebotičnik: denar in arhitektura*.
- Sendi, Richard (ur.) (2004) *Koristni napotki pri prodaji-nakupi stanovanja-hiše: vse kar mora vedeti kupec-prodajalec*.
- Goličnik, Barbara (2006) *Vedenjski zemljevidi ljubljanskih trgov in parkov: novi izzivi in pogledi na načrtovanje in urejanje prostora*.
- Vodeb, Vlasta (2006) *Dostopnost urbanega okolja: San Francisco, London, Ljubljana*.
- van Kempen, Ronald in dr. (ur.) (2007) *Regeneracija velikih stanovanjskih sosesk v Evropi: priročnik za boljšo prakso*.

Informacije o naročilo in nakupu knjig iz zbirke Urbani izziv – publikacije dobite v tajništvu Urbanističnega inštituta na telefonski številki: (01) 420 13 10.

---

Dr. Boštjan Kerbler – Kefo, prof. geogr. in zgod.  
Urbanistični inštitut Republike Slovenije  
E-pošta: bostjan.kerbler@guest.arnes.si