

UDK: 332.812:721(667)

DOI: 10.5379/urbani-izziv-2011-22-01-004

Franklin OBENG-ODOOM
Laurence AMEDZRO

Nezadostno število in neustrezna kakovost stanovanj v Gani

Raziskave stanovanjskega problema v Gani odpirajo dve glavni temi: kako povečati število stanovanj in tako popraviti vsesplošni stanovanjski primanjkljaj in kako izboljšati stanovanja v slumih. Med tema skrajnostma obstaja le malo raziskav o tem, zakaj so obstoječe stavbe tako slabo vzdrževane. V članku je pregled dosedanjih raziskav s področja neustrezne kakovosti stanovanj, strnjeni so dokazi o morebitnih vzrokih za tovrstno zanemarjanje,

predstavljene so utemeljitve za boljše vzdrževanje stavb in analizirani so mogoči načini reševanja problema neustrezne kakovosti stanovanj.

Ključne besede: neustreznost stanovanj, vzdrževanje stavb, Gana, Afrika

1 Uvod

»Neustreznost« stanovanj v Gani se običajno razume na dva načina. Pri prvem se poudarja nezadostno število stanovanj oziroma vrzel med stanovanjsko ponudbo in povpraševanjem. Ko so namestnico ministra za gradbena dela in stanovanja Hannah Bissiw vprašali, kako bo vlada rešila problem nezadostnega števila stanovanj, s katerim se sooča država, je odgovorila: »[V]lada bo v naslednjih petih letih zgradila več kot 200.000 stanovanj, uredila približno 300 stanovanj za poslance, ministre in druge uradnike ter poskušala zagotoviti dodatnih 1.000 stanovanj za policiste, gasilce, uslužbenke uradov za priseljence in zdravstvene delavce v državi.« (Koomson, 2009.) Na splošno so vse stanovanjske politike, ki so jih druga za drugo izvajale vlade v Gani, poskušale zapolniti vrzel med potrebnim in obstoječim stanovanjskim fondom (Arku, 2009). Pri drugem načinu razumevanja je pozornost namenjena slumom. Novejše poročilo Programa Združenih narodov za naselja (ang. *United Nations Human Settlements Programme*, v nadaljevanju: UN-HABITAT) o izboljšanju stanovanjskih razmer v Gani potrjuje, da gre pri stanovanjih neustrezne kakovosti za tista v slumih, saj je bilo v njem med drugim zapisano, da »[č]eprav je stanovanje osnovna življenjska potreba, več kot polovica prebivalstva Gane živi v »skromnih hišah, v katerih ni dostopa do ustreznih sanitarij, vode in ogrevanja, ki bi zadostili njihovim dnevnim fizičnim potrebam« (UN-HABITAT, 2010: 4). Podobno kot v mnogih drugih državah po svetu (Gilbert, 2007) se ta razlaga običajno uporablja kot uradni vzrok za prisilno izselitev ali razselitev ljudi, ki živijo v teh neustreznih bivališčih. Tako kot prejšnje vlade je tudi zdajšnja ganska vlada že izvršila številne prisilne izselitve (ganski urbanistični inštitut, 2010).

En vidik neustrezne kakovosti stanovanj, ki je v uradnih poročilih in vladni stanovanjski politiki deležen le majhne pozornosti, je neustrezno »vzdrževanje« stanovanj. Prejšnje vlade in tudi sedanjo vlado v Gani je bolj zanimala gradnja novih stanovanj kot vzdrževanje obstoječih, ki so začela razpadati. To je spodbudilo Princea Cobbinaha (2010), da se je začel zavzemati za nacionalno politiko vzdrževanja stanovanj. Vzdrževanje stavb ima mnoge koristi. Na ta način se izognemo dragim popravilom v prihodnosti in preprečimo, da države zaradi propadanja izgubijo svoj stanovanjski fond (Harding idr., 2007). Običajno imajo dobro vzdrževane stavbe višjo tržno vrednost (včasih tudi za 13 %) kot slabo vzdrževane (Wilhemson, 2008). Višja tržna vrednost pa ni pomembna za skupine, ki svojim stanovanjem pripisujejo prejšnjo sentimentalno kot tržno vrednost. Kljub temu tudi tem skupinam vzdrževanje koristi, saj lahko prepreči, da se njihove stavbe začnejo rušiti. Poleg tega lahko vlada zasluži več na račun cen nepremičnin ali davkov, še posebej pri povišanih kapitalskih vrednosti (Appiah idr., 2000; Inanga in Osei-Wusu, 2004).

Vzdrževanje pa lahko tudi na druge načine vpliva na posameznike, skupine in njihove stanovanjske razmere. Pred kratkim izdana knjiga Sarah Glynn (2009) vsebuje veliko mednarodnih primerov prednosti bolj vzdrževanih stavb z zdravstvenega in izobraževalnega vidika (glej tudi Zavadskas idr., 1998). Če ljudje živijo v dobro vzdrževanih stanovanjih, se izboljša tudi njihovo zdravje in šolski uspeh otrok, saj se zmanjša število s stanovanjem povezanih zdravstvenih težav, kot so okužbe dihal, astma in telesne poškodbe (Krieger in Higgins, 2002). Stanovanja slabe kakovosti so neposredno povezana s slabim duševnim zdravjem, z zaostanki v razvoju, s srčnimi boleznimi in z nizko telesno višino (Bashir, 2002). Glede na koristi, ki bi jih stanovanja boljše kakovosti lahko imela v Gani, se zdi smiselno analizirati, zakaj so tam stavbe tako slabo vzdrževane, in preučiti, kako bi lahko ta problem rešili.

Članek v določeni meri prispeva k obravnavi tega področja. V njem so analizirani in združeni razpršeni dokazi, uporabljeni v podrobnejših raziskavah neustrezno vzdrževanih stanovanj. Članek je razdeljen na tri dele: v prvem je opisan pojem neustrezne kakovosti stanovanj, v drugem so obravnavani glavni vzroki in posledice tega pojava v Gani, v tretjem pa so predstavljeni predlogi za reševanje tega problema.

2 Neustrezna kakovost in vrste stanovanj v Gani

Odbor za ekonomske, socialne in kulturne pravice (ang. *The Committee on Economic, Social and Cultural Rights*, v nadaljevanju: CESCR) je leta 1991 na svoji šesti seji sprejel podroben splošni komentar na prvi odstavek 11. člena sporazuma o pravici do ustreznega stanovanja. V skladu z 8. odstavkom tega sporazuma je »pojem ustreznosti še posebej pomemben v povezavi s pravico do stanovanja, saj z njim poudarimo številne dejavnike, ki jih je treba upoštevati pri uvrstitvi posameznih oblik bivališč v kategorijo »stanovanja ustreznne kakovosti« (Urad visokega predstavnika za človekove pravice, 1991). CESCR je kot bistvene prvine ustreznosti kakovosti stanovanj določil te elemente:

- pravno gotova lastninska pravica,
- razpoložljivost storitev, materialov, opreme in infrastrukture,
- cenovna dostopnost,
- primernost za bivanje,
- dostopnost,
- primerna lokacija,
- kulturna primernost.

UN-HABITAT običajno označi naselja, ki nimajo teh lastnosti, za »slume« (UN-HABITAT, 2003). Po definiciji tudi stanovanja v slumih niso ustrezna. V tem članku so poudarjena

stanovanja, ki bi jih lahko šteli za neustrezna, če bi upoštevali merilo »primernosti za bivanje«. V točki 8c prvega odstavka 11. člena sporazuma o pravici do ustreznega stanovanja je določeno, da »[m]orajo biti stanovanja ustrezne kakovosti, primerna za bivanje, pri čemer morajo stanovalcem zagotavljati dovolj prostora in jih varovati pred mrazom, vlago, vročino, dežjem, vetrom in drugimi zdravstvenimi tveganji, tveganji, povezanimi s konstrukcijskimi značilnostmi stavb, ter prenašalci bolezni. Poleg tega mora biti zagotovljena tudi fizična varnost stanovalcev« (Urad visokega predstavnika za človekove pravice, 1991). Ta okvir pa izključuje več vidikov neustrezne kakovosti stanovanj (Tipple in Speak, 2005, 2006).

V članku se obravnavajo »slabo vzdrževana stanovanja«, pri čemer ta opis ne ustreza nobeni mednarodno uveljavljeni kategoriji. V tem primeru neustrezna stanovanja niso opredeljena kot slumi, ljudje, ki v njih živijo, pa niso brezdomci, kot bi to veljalo v zahodnjaški terminologiji, ki se uporablja na stanovanjskem področju (Tipple in Speak, 2006). Gre za stanovanja oziroma stavbe, ki so »nekje vmes«: nimajo niti lastnosti stavb v varovanih naseljih (Grant, 2009) niti slumov (UN-HABITAT, 2003). Stavbe, ki so »nekje vmes«, so slabo vzdrževane ali pa sploh niso, njihove konstrukcijske in estetske značilnosti pa bi lahko izboljšali z različnimi oblikami vzdrževanja.

V članku je pozornost namenjena Gani. Stanovanjske zgradbe v tej državi lahko razdelimo na pet vrst: kompleks hiš (ang. *compound houses*) z več gospodinjstvi, razporejenimi okrog dvorišča, na katerem se običajno pase živina ali druge živali (46 %); samostojne hiše (25 %); dvojčki (15 %); stanovanja (4 %); kolibe in druge stavbe v »kompleksu hiš« (4 %) ter šotori, kioski, zabojniki in druga improvizirana bivališča (2 %; Banka Gane, 2007). Veliko teh stavb sploh ni vzdrževanih. Pravzaprav se vsak objekt, pokrit s streho, šteje za stavbo (Tipple in Speak, 2009). Po podatkih Banke Gane (2007) 56 % bivališč v Gani ne moremo imenovati »dom«, saj ne izpolnjujejo ustreznih meril. »Mati Gana se je po osamosvojitvi zares spremenila v izredno obetaven narod ... Eden od največjih problemov, ki ovirajo razvoj te države, je slab odnos deležnikov do obnove in vzdrževanja objektov in opreme« (Mensah, 2008).

Sistematičnejše raziskave potrjujejo splošno razširjenost tega problema. Raziskava Franklina Obenga-Odooma (2008), v kateri je preučeval stanovanjsko shemo organizacije okolje za človeštvo (ang. *Habitat for Humanity Housing Scheme*), je razkrila, da več kot 50 % zgrajenih bivališč sploh ni vzdrževanih. Bernard Baiden idr. (2005) so ugotovili, da 53 % domov, zgrajenih iz lesa, s povprečno starostjo nad 40 let nikdar ni bilo popravljenih, čeprav so bili v slabem stanju. Ponudba stanovanj v Gani zato ni neustrezna le z vidika količine, ampak tudi z vidika kakovosti. Problema ni treba samo opisati, ugotovi-

ti moramo tudi vzroke zanj in posledice ter določiti mogoče strategije, s katerimi ga lahko odpravimo.

3 Vzroki za pojav neustrezne kakovosti stanovanj v Gani

Starejše raziskave so pokazale, da je zlasti teh sedem dejavnikov vzrok za neustrezno kakovost stanovanj v Gani: slab odnos do vzdrževanja, pomanjkanje znanj, potrebnih za upravljanje nepremičnin, negotova lastninska pravica, neplačevanje najemnin, nadzor nad najemninami, dragi gradbeni materiali in revščina.

3.1 Slab odnos do vzdrževanja

Slabo vzdrževanje stavb je običajno posledica apatičnega odnosa oziroma nizke »kulture vzdrževanja« (ganska tiskovna agencija, 2001). V tem primeru moramo kulturo razlagati kot skupek odnosov. Po navedbah Organizacije Združenih narodov za izobraževanje, znanost in kulturo (1997) pesti problem vzdrževanja stavb celotno Afriko (»afriška slaba kultura vzdrževanja stavb«). Mogoče so zato mnogi, ki so sodelovali v razpravi televizijske hiše BBC »Ali afriška arhitektura izumira?«, menili, da glavni problem v Afriki ni njena arhitektura, ampak slaba kultura vzdrževanja stavb (BBC, 2006), kar pomeni, da so stanovanja v Gani v slabem stanju, ker stanovalci nimajo odgovornega odnosa do vzdrževanja svojih domov.

Ta apatični odnos do ustreznega vzdrževanja bi lahko izviral iz nekaterih tradicionalnih kulturnih prepričanj. Deborah Pellow (1988, 2001) je ugotovila, da je vzdrževanje drugotnega pomena za nekatere ganske etnične skupine, ki verjamejo, da morajo njihovi domovi imeti sentimentalno vrednost in ne tržne. Torej ni pomembno, v kakšnem stanju so stavbe. Pomembni so socialni odnosi, ki jih bivališče poseeblja. Na primer, družinska hiša (*twi abusua fie*) se ne prodaja in zato vzdrževanje (ki zviša tržno vrednost, ne pa nujno tudi sentimentalne) ni pomembno (Tipple, 1987; Willis in Tipple, 1991; Geest, 1998). Zdi se, da je »kultura slabega vzdrževanja« endemična (za podrobnejši opis tega pojava v okrožju Osu v Akri glej Grant, 2009).

Kljub vsemu pa vse stavbe v Gani niso podvržene tako slabemu vzdrževanju. Cobbinah (2010) navaja, da so domovi uslužbencev ganske zdravstvene organizacije bolje vzdrževani kot domovi ganske policije. Glede na to, da so stanovalci teh domov prav tako Ganci, lahko obstajajo tudi drugi razlogi za slabo stanje mnogih stavb, ki niso povezani z odnosom in s kulturo prebivalcev, zato strokovnjaki s stanovanjskega področja (zlasti tisti, ki zagovarjajo upravljanje nepremičnin) menijo, da je pomanjkanje strokovnih služb za upravljanje nepremičnin glavni vzrok za neustrezno kakovost stanovanj (Tudzi, 2006; Lai, 2011).



Slika 1: Zadelane razpoke na stavbi v Temi; neprofesionalno vzdrževanje s strani stanovalcev (foto: Laurence Amedzro)

3.2 Pomanjkanje znanj, potrebnih za upravljanje nepremičnin

Je omejeno število strokovnjakov s področja upravljanja nepremičnin res glavni vzrok opisanega problema? Nekateri menijo, da je ta razlaga samo izgovor strokovnjakov, ki si tako želijo ustvariti delovna mesta. Vendar pa si potreba po upravljanju nepremičnin zasluži določeno pozornost (Arnison, 1988; Li, 1997), saj če uporabimo novinarski jezik Briana Wooda (2005), je vzdrževanje veliko več kot to, »da gre Pepelka na ples in tam – po naključju – sreča svojega princa«.

Strokovno upravljanje nepremičnin lahko razlagamo kot skupek dejavnosti, potrebnih za ohranjanje nepremičnine v stanju, v katerem je bila, ko je bilo še nova, in za njeno morebitno izboljšanje. Upravitelji nepremičnin običajno nudijo storitve, kot so vzdrževanje, varovanje in čiščenje, trženje in finančno upravljanje. Vendar pa je težko upravljati stavbe brez kakršne koli dokumentacije. Izrek »ne moreš skrbeti za nekaj, česar ne poznaš«, velja tudi za upravljanje nepremičnin. Zato je vodenje dokumentacije sestavni del upravljanja nepremičnin (Ferry in Brandon, 1991; Ratcliffe in Stubbs, 1996; Wood, 2005; Martin, 2006). Pomanjkanje ustreznih strokovnjakov s področja upravljanja nepremičnin v Gani bi lahko pomenilo, da stavbe niso deležne zadostne »strokovne oskrbe«.

3.3 Negotova lastninska pravica

Negotova lastninska pravica je v Gani velik problem, saj je veliko zemljišč prodanih brez ustrezne dokumentacije (Abdulai, 2006, 2010). Lastninska pravica oziroma pravica posameznika ali skupine do zemljišča je gotova, če štiti pred nezakonito odstranitvijo, prisilno izselitvijo ali nadlegovanjem vlade, posameznikov, družb in drugih pravnih oseb (UN-HABITAT, 2003). Če se stanovalci ne čutijo varne, v splošnem velja, da v svoje domove tudi premalo vlagajo: ljudje, ki ne vedo, kako dolgo bodo lahko obdržali svoj dom, običajno ne vlagajo v njegovo vzdrževanje (UN-HABITAT, 2003). Glede na to, da je v Gani negotova lastninska pravica velik problem, bi jo bilo smiselno šteti med vzroke slabega vzdrževanja stavb, čeprav to še ne pojasnjuje, zakaj nekateri lastniki zemljišč, tudi tisti z gotovo lastninsko pravico, svojih stavb ne vzdržujejo ustrezno (Arku in Luginaah, 2010). Zato moramo upoštevati tudi druge dejavnike.

3.4 Neplačevanje najemnin

Pripravljenost in zmožnost lastnikov zemljišč, da vzdržujejo stanovanja, je odvisna tudi od njihovega dohodka od najemnin. Analitični okvir za razumevanje tega vprašanja ponuja filtrirni model (ang. *Filtering Model*), ki predvideva, da se vrednost stavb s starostjo znižuje. Stopnja zniževanja vrednosti stavb pa je odvisna od količine in kakovosti njihovega vzdrževanja. Količina sredstev in prizadevanje, ki ju lastniki stanovanj in zemljišč vložijo v vzdrževanje, pa sta odvisna od: 1. pričakovanega zaslužka od najemnin in 2. pričakovanega dobička od prodaje stanovanja. Poleg tega so običajno najemjemalec pripravljeno plačati več za stanovanje, ki je bolje vzdrževano, saj tudi objekt nudi bolj kakovostno infrastrukturo (O'Sullivan, 2003). Zato v teoriji velja, da ko se zaradi ponudbe in povpraševanja zviša najemnina za stanovanja višje kakovosti, lastniki porabijo več sredstev za vzdrževanje in izboljšanje kakovosti svojih stanovanj, s čimer želijo zvišati vrednost na najemniškem trgu (Somerville in Mayer, 2003).

Sklepamo lahko, da je eden od razlogov za slabo stanje stanovanj, ki so na voljo uslužbencem nekaterih javnih ustanov v Gani, kot je ganska policija, prav ta, da v njih stanujejo brezplačno. Za primer lahko vzamemo stanovanja za policiste. Nekateri policisti, na primer, tisti s činom nižjim od nižjega policijskega inšpektorja, običajno za svoje hiše ne plačujejo najemnine. Zaradi tega lastnik (to je ganska policija) nima razloga, da bi svoje stavbe vzdrževala. Najemjemalec pa zaradi slabega vzdrževanja njihovih domov le redko deložirajo ali oglobijo. Zato nimajo nikakršne spodbude, da bi preprečili propadanje svojih stavb (Cobbinah, 2010). Če na to pogledamo z drugega zornega kota: ker nekateri policisti ne plačujejo najemnine, se jim običajno ne zdi, da bi lahko upravičeno

zahtevali boljše stanovanjske razmere. Poleg tega je najemnina, ki jo ganska policija plačuje zasebnim lastnikom, tako nizka, da lastniki težko vzdržujejo stanovanja, ki jih oddajajo (odbor za javne račune, 2009). S tem je močno povezano vprašanje nadzora nad najemninami.

3.5 Nadzor nad najemninami

Z nadzorom nad najemninami postanejo lastniki nezainteresirani za vzdrževanje svojih nepremičnin, saj se jim zniža stopnja dobička. To pa vodi v neustrezno kakovost stanovanj, kot je ugotovil že Andrew Baum (2004) na primeru druge države. V zvezi z Gano so Stephen Malpezzi idr. (1989), Kenneth Willis idr. (1990) ter Willis in Graham Tipple (1991) ugotovili, da čeprav so zaradi dolgoletnega nadzora nad najemninami stanovanja postala cenejša, lahko najemnina v avtohtonih stavbah znaša le 43 % tržne najemnine, v revnejših večstanovanjskih stavbah pa 52 %. Poleg tega so ugotovili, da je nadzor nad najemninami lastnike odvrnil od tega, da bi vlagali sredstva za vzdrževanje najemnih stanovanj in tako povečali donosnost svoje naložbe. Pritoževali so se, da je nadzor nad najemninami omejil ponudbo stanovanj, s čimer je med drugim obremenil celotno družbo s socialnimi stroški, negativni vplivi na lastnike pa so bili večji kot koristi za najemjemalec. Zato se predlagali, naj se ganski zakon o najemninah (ang. *Rent Act*) ukine.

Čeprav ganski zakon o najemninah ni bil ukinjen, se še vedno ne izvaja sistematično. To lastnikom omogoča, da zaračunajo kakršno koli najemnino in celo zahtevajo najemnino za dve leti ali tri leta vnaprej (Obeng-Odoom, 2009). Kljub temu pa njihova stanovanja niso nič bolje vzdrževana (Arku in Luginaah, 2010). Problem bi lahko rešili tako, da bi nadzor nad najemninami izvajali sočasno s strogimi gradbenimi predpisi. Ker država nadzoruje najemnine, bi lahko lastnike prisilila v to, da vlagajo v vzdrževanje svojih nepremičnin. V Gani naj bi se zakon o nadzoru najemnin iz leta 1963 (ang. *Rent [Control] Act*; zakon št. 220, ang. *Act 220*) izvajal skupaj s predpisom št. 12(1) nacionalnih gradbenih predpisov (ang. *National Building Regulations*, Legislative Instrument, št. 1630/1996). Predpis št. 12(1) določa: »Okrajni urbanistični urad lahko v zvezi z vsako stavbo, ki je po njegovem mnenju začela razpadati ali je zanemarjena ter ogroža varnost in zdravje ljudi oziroma zaradi estetskih razlogov, lastniku te stavbe vroči pisno obvestilo, s katerim zahteva, naj izvede ustrezna popravila ali stavbo prepleska na način in v časovnem roku, navedenem v tem obvestilu.« Podpredpis št. 2 določa: »Če posameznik, ki je prejel obvestilo v skladu s podpredpisom št. 1, ne izvede ali noče izvesti popravil ali pleskarskih del v zahtevanem časovnem roku, lahko okrajni urbanistični urad popravila in pleskarska dela izvede sam in zoper lastnika vložiti tožbo za povrnitev nastalih stroškov.« Vendar pa imajo lokalne oblasti v Gani običajno

premalo osebja, slabo organizacijo in nezadostna sredstva, da bi te gradbene predpise lahko izvajale (Mensah, 2005; Yeboah in Obeng-Odoom, 2010). Zasebni lastniki zato vzdrževanju stavb posvečajo le malo pozornosti.

3.6 Dragi gradbeni materiali

Na splošno velja, da so v primerjavi z dohodki večine gradbeni materiali v Gani dragi. Količnik razmerja med ceno stanovanja in dohodki je v Akri višji (14,0) od povprečja v drugih afriških mestih (12,5; UN-HABITAT, 1998). Od 26 mest, za katera je imel UN-HABITAT podatke v letu 2003, jih je samo pet (Abidjan, Tanta, Monrovia, Maputo in Jinja) imelo višji količnik razmerja med ceno stanovanja in letnimi dohodki kot Akra, samo šest mest (Abidjan, Tanta, Monrovia, Maputo, Jinja in Antananarivo) pa je imelo višji količnik razmerja od drugega največjega ganskega mesta Kumasi (11,6; UN-HABITAT, 2003). Ker so gradbeni materiali dragi, lastnike stanovanj in zemljišč odvrtaajo od tega, da bi vzdrževali svoje stavbe.

Cene gradbenih materialov se zvišujejo, in sicer pogosto hitreje kot dohodki. Raziskava, ki jo je opravil Kwadwo Konadu-Agyemang (2001), je pokazala, da so se med letoma 1970 in 1998 cene strešnih kritin, žebeljev, cementa in zatičnih ključavnic povišale za več kot 2.000 %. Visoka stopnja inflacije (9,38 % oktobra 2010 po podatkih ministrstva za finance in gospodarsko načrtovanje, 2010) in posledice devalvacije valut (hujše v Gani, v katero se večina gradbenega materiala uvaža) so morebitni vzroki za naraščajoče cene gradbenih materialov. Novejša raziskava, ki jo je izvedel raziskovalni oddelek banke Gane, je razkrila, da poleg cen surovin na zviševanje cen stanovanj pomembno vplivajo tudi cene zemljišč in delovne sile, obrestne mere in neučinkovita tehnologija (banka Gane, 2007).

Lahko torej sklepamo, da visoki stroški gradbenih materialov silijo v gradnjo s cenejšimi in slabšimi materiali, ki lahko še pospešijo proces razpadanja. Raziskava, ki sta jo izvedla Willis in Tipple (1991), je pokazala, da poceni gradbeni materiali slabše kakovosti, kot je na soncu sušena glina, pospešijo razpadanje. Vendar pa Konadu-Agyemang (2001) navaja, da je večina bivališč v Akri zgrajenih iz dobrih materialov. Poleg tega Tipple (1999) domneva, da problem vzdrževanja presega le uporabo slabih gradbenih materialov. Avtor navaja (1999: 29): »Nevzdrževanje stavb ustvarja vtis, da gre za slabo kakovost gradnje. Puščanje vodne napeljave in odtokov, slabo vzdrževana streha, nepopravljeni in neprepleskani leseni elementi ter neurejena dvorišča in dovozi povzročajo pospešeno razpadanje in so grdega videza, ki je značilen za stanovanja na koncu svoje ekonomske življenjske dobe ali za stanovanja, ki potrebujejo temeljitejša vzdrževalna dela.« Očitno obstajajo tudi drugi razlogi za slabo vzdrževanje stavb v Gani. Jedro problema so nizki dohodki.

3.7 Revščina

Pričakovali bi, da si v državi, v kateri 28,5 % prebivalstva živi pod pragom revščine (ganski statistični urad, 2007) ter velik del mestnega prebivalstva dela na črno in ima nizke dohodke (mednarodna zveza svobodnih sindikatov, 2004), veliko ljudi ne more privoščiti rezervnega sklada za vzdrževanje svojih domov (glej sliko 2). Godwin Arku (2009) prav tako omenja ta vidik, vendar ga razlaga le v smislu nezmožnosti nakupa stanovanj »višjega cenovnega razreda«. Vendar pa so neprimerna stanovanja tudi kazalnik stopnje revščine v družbi (Barton, 1977). Cape Coast, eno najrevnejših ganskih mest, ima tako slabe stanovanjske razmere (za tamkajšnja stanovanja olupševalno pravijo, da so »zgodovinska«) deloma prav zaradi povezave med revščino in kakovostjo stanovanj (Agyei-Mensah, 2006).



Slika 2: Slabo vzdrževano bivališče v Agoni, mestnem naselju blizu Kumasija (foto: Eddie Sarpong).

David Korboe (1992) poudarja, da so družinska stanovanja v Gani med najslabše vzdrževanimi zato, ker so njihovi stanovalci revni. Stigma »revnega stanovalca družinske hiše« in obveza, da morajo kriti nesorazmeren delež življenjskih stroškov družine, družinske člane, katerih ekonomski položaj se sčasoma izboljša (in bi zato lahko prispevali k vzdrževanju stavbe), prisilita, da taka bivališča zapustijo in si poiščejo svoje stanovanje. Seveda pa tudi drugi dejavniki, kot je preveliko število stanovalcev, pospešijo propadanje družinskih hiš (Willis in Tipple, 1991; Garrod idr., 1995; Sinai, 2002). Ena od praks, ki upočasnijo propadanje družinskih hiš v Gani, so pogrebne slovesnosti ob smrti družinskega člana. Ob tej priložnosti premožnejši družinski člani, ki so se morda tudi preselili v svoje stanovanje, prispevajo denar za »polepšanje« družinske hiše, saj pridejo tja sorodniki in znanci izraziti spoštovanje umrlemu (Geest, 2000). To začasno olupšanje je nujno, če želi družina ohraniti dobro ime. Vendar pa se s pogrebnimi slovesnostmi konča tudi vzdrževanje, celoten krog pa se ponovi ob novi smrti v družini.

Tak pristop k vzdrževanju se uporablja predvsem zaradi nizkih dohodkov in revščine (Gyamfi-Yeboah in Boamah, 2003a, 2003b; Asiedu, 2004; Asare in Whitehead, 2006). Revščina je torej eden od glavnih vzrokov neustreznih stanovanj v Gani. Splošna razširjenost neustreznih stanovanj v Gani povzroča različne družbenoekonomske probleme, med drugim slabo zdravstveno stanje. To lahko povzroči neprimerne stanovanjske razmere, če vodi v revščino. Poleg tega ima to lahko za državo tudi ekonomske posledice, na primer izgubo delovnega časa in dobička zaradi zdravljenja obolelih državljanov ter tudi izgubo v smislu stroškov zamenjave stanovanjskega fonda, ki jih mora država kriti (britansko zdravniško združenje, 2003). Kako lahko položaj izboljšamo? Podobno kot pri vzrokih za neustrezno kakovost stanovanj obstaja za to več predlogov.

4 Vpliv na politiko in strategije za reševanje problema

Čeprav se članek osredotoča na Gano, se problem in neupoštevanje neustrezne kakovosti stanovanj pojavljata tudi v drugih afriških državah. Južnoafriška republika je bolj globalizirana in ima boljšo infrastrukturo kot mnoge druge afriške države (Otiso idr., 2011), kljub temu pa je bilo tudi tam zagotavljanje zadostnega števila stanovanj vodilna strategija več zaporednih vlad. Avgusta 2006 je tamkajšnja vlada sprejela nacionalno strategijo vzdrževanja stavb (ang. *National Infrastructure Maintenance Strategy*), saj je ugotovila, da država ne more vzdrževati obstoječega stanovanjskega fonda (Wall, 2008). Neustrezna kakovost stanovanj je problem v Maroku, Zimbabveju in Egiptu (UN-HABITAT, 2008). Primerjalno analizo neustrezne kakovosti stanovanj v Afriki je težko izvesti, saj se je težko dogovoriti (podobno kot pri brezdomstvu; Tipple in Speak, 2006), kaj natančno pomeni »slabo vzdrževanje«. Kaže, da na področju stanovanjskih in urbanističnih raziskav trenutno ni enotnega »jezika«, s katerim bi lahko opisali ta problem. Ali to kaže na potrebo po terminologiji? Tudi velike splošne teorije imajo svoje pomanjkljivosti, zato lokalni pomeni in definicije vzbujajo več zanimanja na področju stanovanjskih raziskav (Darcy, 2010).

Kljub temu pa celo v »lokalnem ganskem razumevanju« koncepta neustrezne kakovosti stanovanj ni preprostih odgovorov na to, kako rešiti ta problem. V svojem temeljnem delu Malpezzi idr. (1990) ter Willis in Tipple (1991) predlagajo, da bi ukinitve nadzora nad najemninami lastnike spodbudila k temu, da svoje stavbe vzdržujejo. Vendar smo lahko videli, da ta problem zajema več vidikov, od kulturnih vprašanj do pomanjkanja strokovnjakov. Kaj pa sploh zagotavlja, da bodo lastniki dodatni denar, ki so ga prejeli od višjih najemnin, vložili v vzdrževanje in ne v gradnjo novih najemnih stanovanj?

Podobna vprašanja je zastavil že Joseph Kironde (1992), ko so Malpezzi idr. (1990) ter Willis in Tipple (1991) prvič objavili svoje delo. Taki zadržki so upravičeni ob upoštevanju številnih primerov »zlorab« pomoči in mikrokreditov v Gani in drugod po svetu (glej na primer Kotir in Obeng-Odoom, 2009). Poleg tega ni nobenega zagotovila, da bodo najemjemalci plačevali za stanovanja višje kakovosti, če bodo lastniki vlagali v vzdrževanje. Kot že rečeno, je Kironde (1992) to vprašanje zastavil, ko so Malpezzi idr. (1990) prvič objavili svoje delo. Novejša raziskava, ki jo je izvedel Obeng-Odoom (2011), potrjuje, da ljudje raje izberejo nepooblaščen nepremičninske agente kot pooblaščen oziroma formalno izobražene, saj ti med drugim manj računajo za svoje storitve. Vpeljava tržnih odnosov na področje stanovanjskih najemov bi lahko izboljšala vzdrževanje, vendar bi morala biti del širšega programa in se ne bi smela obravnavati ločeno.

Ali bi z izboljšanjem gotovosti lastninske pravice ljudje začeli vlagati v vzdrževalna dela? Med gotovostjo lastninske pravice in vzdrževanjem ni neposredne povezave. Geoffrey Payne (2001) ugotavlja, da obstajajo primeri, v katerih so ilegalni stanovalci (ang. *squatters*) zaradi previsokih upravnih taks celo zavrnili ponujeno lastninsko pravico. V drugih primerih pa ponujena lastninska pravica ni prinesla izboljšanja stanovanjskih razmer. V svoji pionirski raziskavi, v kateri je obravnavala razmerje med gotovostjo lastninske pravice in izboljšanjem stanovanjskih razmer, je Ann Varley (1987) ugotovila, da dodelitev lastninske pravice lastnikom neformalnih stanovanj ne bi nujno izboljšala stanovanjskih razmer. Tudi drugi dejavniki, kot je ureditev osnovne infrastrukture, lahko zagotovijo gotove lastninske pravice. Raymond Abdulai in Felix Hammond (2010) ugotavljata, da v Gani gotova lastninska pravica ni predpogoj za odobritev posojila, ampak je prej naknadni pogoj (lahko se pridobi naknadno).

Negotova lastninska pravica pa lahko celo spodbudi boljše vzdrževanje. Nekateri bi lahko bolje vzdrževali svoje domove, če bi vedeli, da bi jih to obvarovalo pred prisilno izselitvijo z ilegalno naseljenega zemljišča. To bi bilo mogoče, če bi se izvajalo načelo »estoppel«, po katerem nihče ne sme trpeti zaradi zavajajočega dejanja drugega. Če ljudje zaradi molka oblasti verjamejo, da lahko še naprej živijo, kjer živijo, bi lahko z naknadnim vlaganjem pridobili določeno zakonito pravico do zemljišča, še posebej, če bi se izkazalo, da bi se oblasti lahko okoristile z razlastitvijo teh ljudi (Woodman, 1996). Neposrednejši pomislek glede zagotavljanja gotove lastninske pravice kot čudežnega zdravila za ustrezno vzdrževanje je vprašanje, ali vsi ljudje z gotovo lastninsko pravico redno vzdržujejo svoje domove. Arku in Isaac Luginaah (2010) trdita, da v Gani prav gotovo ne.

Vzpostavitev sekundarnega hipotekarnega trga bi lahko pomagala rešiti ta položaj. Čeprav bi posojila revnim začasno poma-

gala vzdrževati domove, obstajajo trdni dokazi – tudi neuspeh mikrokreditov v Indiji –, da niso učinkovit način dolgoročnega zmanjševanja revščine. Julius Kotir in Obeng-Odoom (2009) sta v severni Gani opravila raziskavo, ki je pokazala, da večina posojilojemalcev sredstev ne porabi za potrebe, za katere so bila prvotno namenjena. Poleg tega obstaja še problem neplačevanja posojil in posledične zadolženosti. Raziskava sheme cenovno dostopnih stanovanj, ki jo je opravila ganska veja organizacije okolje za človeštvo, je pokazala, da 7 od 10 ljudi ne plačuje hipoteke (Obeng-Odoom, 2008). Bolj trajnosten pristop k reševanju problemov vzdrževanja, ki jih povzročata revščina, bi bil ta, da vlada zagotovi delovna mesta in uvede progresivne oblike obdavčitve, ki bi odpravile socialno neenakost, ki je v mestih močno razširjena (Obeng-Odoom, 2009). Če se zanašamo na to, da bo trg rešil problem neustrezne kakovosti stanovanj, s tem povzročimo več problemov, kot jih rešimo.

Nekatere od teh tržnih pomanjkljivosti bi lahko rešili s posredovanjem države. Ta bi, na primer, lahko pomagala ustanovam, ki usposablja upravitelje nepremičnin, da bi izobrazile več ljudi, ki bi znali vzdrževati nepremičnine. Treba pa bi bilo paziti na to, da ne bi poustvarili trenutnega stereotipa ocenjevalca nepremičnin, usmerjenega le na tržno vrednost nepremičnine (Obeng-Odoom, 2011). Poleg tega bi lahko poskusili subvencionirati gradbene materiale, čeprav bi bila dolgotrajnejša rešitev revizija gradbenih standardov, s katerimi bi bolj poudarili lokalno izdelane gradbene materiale in domače vrednote. Problem »tujih« gradbenih standardov seveda presega meje Gane. Značilen je za vso podsaharsko Afriko, če ne kar za celotno afriško celino. Ambe Njoh (2009) je ugotovil, so bili urbanistične strategije in standardi, povezani s človeškimi naselji, v podregiji pod močnim vplivom lokalnega elitizma (v predkolonialni dobi pred letom 1884), evropskega rasizma (v kolonialni dobi od leta 1884 do šestdesetih let prejšnjega stoletja), modernizma (od leta 1960 do osemdesetih let prejšnjega stoletja) in globalizma (od devetdesetih let prejšnjega stoletja do danes). Njoh (2009) poziva urbaniste, naj »afrikanizirajo« tovrstne strategije in jih očistijo »tujih« prvin.

Ta pogled lahko razširimo tako, da se vprašamo, ali bi moralo biti sprejemanje in izvajanje gradbenih standardov izključno domena države. Da bi te standarde splošno sprejeli in upoštevali, je treba podrobno analizirati vrednote, ki jih gojijo Ganci. Te vrednote je treba razumeti in jih vključiti v vse gradbene standarde. Ljudje že po naravi želijo svoje domove uporabljati po svoje. Zato bi bilo uporabno vpeljati dvostopenjsko strategijo, ki bi 1. spodbujala k sodelovanju pri spreminjanju gradbenih standardov iz obdobja britanskega kolonializma in 2. zagovarjala sprejetje in izvajanje novih standardov, ki bi izražali domače vrednote (Symons, 1980). Leta 2009 so Nobelovo nagrado za ekonomijo podelili Elinor Ostrom za njeno delo oziroma raziskave na področju gospodarskega upravljanja, s

katerimi je pokazala, kako lahko navadni ljudje uspešno upravljajo z javno lastnino (švedska kraljeva akademija znanosti, 2009). Na podlagi tega bi lahko sklepali, da lahko navadni ljudje uspešno upravljajo s svojimi domovi, še posebej če sodelujejo pri oblikovanju standardov, na podlagi katerih naj bi se merila njihova uspešnost. S pooblaščenjem organov, kot je oddelek za nadzor nad najemninami, pri katerih bi lahko vsi najemjemalci vložili svoje pritožbe, bi lahko država dosegla določen napredek pri zagotavljanju boljšega vzdrževanja stavb. Seveda bi bilo treba natančneje preučiti, ali bi se vse to lahko uspešno uporabilo tudi v Gani, vendar pa idejni in empirični prispevki mednarodnih raziskav potrjujejo, da gre za vprašanje, ki si zasluži pozornost.

Poleg tega bi lahko država tudi neposredno vlagala v vzdrževanje stanovanj. Vlada pod vodstvom Kwameja Nkrumaha (1957–1966) je uvedla program posojil za strehe (ang. *Roof Loans Scheme*) in številne druge državne pristope k vzdrževanju stavb. Ker pa je bila tedanja vlada v državnem udaru leta 1966 strmoglavljena, še preden je lahko programe v celoti razvila, je tovrstne državne strategije težko natančno oceniti (Aryee idr., 2005). Pogost problem, povezan z javnimi stanovanji, je seveda njihovo financiranje. Obdavčitev je mogoča rešitev. Lahko bi uvedli nov davek na zemljišča, zvišali že obstoječega ali pa preprosto obdavčili kaj novega. Vsi ti predlogi pa zastavljajo tudi določena vprašanja. Bo država sposobna pobirati davke? Jih bodo ljudje lahko plačevali? Ganci lokalnih davkov ne plačujejo redno. Na primer, prihodki od davka na nepremičnine so nizki. V Kumasiju mestne oblasti poberejo le tretjino davka, v Kaseni pa še manj (Obeng-Odoom, 2010). Logistične ovire, revščina, korupcija in ponarejanje so mogoči razlogi za nizke prihodke od davkov (Mensah, 2005). Vsako stanovanjsko politiko je treba podpreti s prizadevanji za neposredno zmanjšanje revščine. Stanovanjska vprašanja niso vključena v trenutno strategijo zmanjševanja revščine v Gani (ang. *Ghana Poverty Reduction Strategy*) in zdi se, da jih vlada obravnava ločeno od problema revščine. Kot smo lahko videli, pa sta ti vprašanji tesno povezani.

V zvezi z državnim posredovanjem na področju vzdrževanja stanovanj pa obstajajo še drugi problemi. Pred približno tridesetimi leti je Edward Symons (1980) zagovarjal tezo, da je za vlade vlaganje v vzdrževanje stavb lahko težavno s političnega vidika, saj je v nasprotju z novimi gradnjami, ki so jasen dokaz vladnih dosežkov, vzdrževanje manj opazno. Glede na to, da si vlade želijo ponovne zmage na volitvah, se raje odločajo za gradnjo novih stanovanj, saj je to politično učinkovitejše. Poleg tega bi se verjetno tudi delavski sindikati strinjali, da gradnja novih stanovanj ustvarja več delovnih mest kot vzdrževanje. Ti problemi so stvarni, lahko pa bi jih uspešno rešili, če bi vzdrževanje slumov in trenutno slabo vzdrževanih stanovanj umestili v celosten stanovanjski program, ki stremi tako k zadostni količini kot tudi k dobri kakovosti stanovanj.

V splošnem je obsežen državni program vzdrževanja stanovanj izvedljiv, vendar pa bi morali Ganci načeti razpravo o vzdrževanju stanovanj in jo pomakniti na vidnejše mesto na področju stanovanjske problematike. Podobno kot vprašanje zadostne količine stanovanj bi moralo tudi vprašanje vzdrževanja postati politično, saj bi pritiski javnosti lahko vplivali na to, kako to vprašanje obravnavajo opozicijske stranke. Ni pa jasno, kako bi lahko vzbudili, usmerili in ohranili zanimanje javnosti, kot tudi ne, kako bi se državne strukture odzvale na novo zahtevo po boljšem vzdrževanju stanovanj. Ta vprašanja bi bilo treba bolj raziskati, čeprav novejši prikaz ljudske moči v Egiptu in Tuniziji vliva upanje.

5 Sklep

Oblikovalci politike v Gani običajno trdijo, da je povečanje celotnega stanovanjskega fonda najboljša rešitev vprašanja neustrezne kakovosti stanovanj. Analiza pa je pokazala, da tak pristop zakriva močno razširjeni problem neustrezno vzdrževanih stanovanj ter s tem povezane družbenoekonomske in zdravstvene posledice. Ta problem je težko rešiti: deloma zato, ker ga tvori več vidikov, deloma zato, ker je endemičen, hkrati pa tudi zato, ker predvidene rešitve zamenjujejo simptome z vzroki in ker nekaterim oblikovalcem politike sedanje stanje koristi. Država lahko nastalo stanje popravi, vendar pa je njena zmožnost med drugim odvisna tudi od tega, v kolikšni meri se lahko večina državljanov nanjo zanesa, da bo izvedla zahtevane ukrepe.

Franklin Obeng-Odoom

University of Sydney, Faculty of Arts and Social Sciences, Department of Political Economy, Sydney, Avstralija
E-pošta: franklin.obeng-odoom@sydney.edu.au

Laurence Amedzro

Intercontinental Bank Ghana Limited, Akra, Gana

Zahvala

Zahvaljujema se Franku Stilwellu in anonimnim ocenjevalcem revije *Urbani izziv* za njihove uporabne povratne informacije v zvezi s prvotnimi osnutki članka. Kakršna koli odstopanja od njihovih predlogov so izključno najina odgovornost. Več informacij o raziskovalnem delu Franklina Obenga-Odooma lahko najdete na spletni strani <http://www.jjang.rgro.net/franklin.htm>.

Viri in literatura

Abdulai, R. T. (2006): Is land title registration the answer to insecure and uncertain property rights in sub-Saharan Africa? *RICS Research Paper Series*, 6(6), str. 1–28.

Abdulai, R. T. (2010): *Traditional landholding institutions in sub-Saharan Africa, the operation of traditional landholding institutions in*

- sub-Saharan Africa: A case study of Ghana*. Saarbrücken, Lambert Academic Publishing.
- Abdulai, R. T., in Hammond, F. N. (2010): Landed property market information management and access to finance. *Property Management*, 28(4), str. 228–244. DOI: 10.1108/02637471011065665
- Agyei-Mensah, S. (2006): Marketing its colonial heritage: A new lease of life for Cape Coast, Ghana? *International Journal of Urban and Regional Research*, 30(3), str. 705–716. DOI: 10.1111/j.1468-2427.2006.00679.x
- Appiah, F., Ayee J., Baah-Wiredu, K., Martin, R., Steffensen, J., in Trollegaard, S. (2000): *Fiscal decentralisation and sub-national government finance in relation to infrastructure and service provision in Ghana*. Akra, NALAD & CDD.
- Arku, G. (2009): Housing policy changes in Ghana in the 1990s. *Housing Studies*, 24(2), str. 261–272. DOI: 10.1080/02673030902719763
- Arku, G., in Luginaah, I. (2010): *You either pay more advance rent or you move: Tenants' dilemma of housing in Accra*. Neobjavljena terenska raziskava.
- Arnison, C. J. (1988): The real principles of estate management. *Property Management*, 6(4), str. 267–273. DOI: 10.1108/eb006694
- Aryee, S., Mensah, I., Mensah, J., Obeng-Odoom, F., in Sarpong, E. (2005): *The impact of the private sector on housing development. A case study of Habitat for Humanity – Agona-Ashanti Affiliate*. Diplomaska naloga. Kumasi, Kwame Nkrumah University of Science and Technology, KNUST College of Architecture and Planning, Department of Land Economy.
- Asare, E., in Whitehead, C. (2006): Formal mortgage markets in Ghana: Nature and implications. *RICS Research Paper Series*, 6(13), str. 1–30.
- Baiden, B., Badu, E., in Menz, F. (2005): Exploring the barriers to the use and potential of timber for housing construction in Ghana. *Construction and Building Materials*, 19, str. 347–352. DOI: 10.1016/j.conbuildmat.2004.08.003
- Banka Gane (2007): *The housing market in Ghana*. Akra.
- Barton, S. (1977): The urban housing problem: Marxist theory and community organizing. *Review of Radical Political Economics*, 9(4), str. 16–30. DOI: 10.1177/048661347700900402
- Bashir, S. (2002): Home is where the harm is: Inadequate housing as a public health crisis. *American Journal of Public Health*, 92(5), str. 733–738. DOI: 10.2105/AJPH.92.5.733
- Baum, A. (2004): Real estate markets in the United Kingdom. V: Seabrook, W., Kent, P., in How, H. H. H. (ur.) *International real estate: An institutional approach*, str. 262–292. Oxford, Blackwell Publishing Ltd. DOI: 10.1002/9780470757543.ch10
- BBC (2006): Is Africa's architecture dying? *BBC News*, 27. 4. 2006.
- Britansko zdravniško združenje (2003): *Housing and health: Building for the future*. London.
- Cobbinah, P. (2010): *Maintenance of buildings of public institutions in Ghana: Case study of selected institutions in the Ashanti region of Ghana*. Magistrska naloga. Kumasi, Kwame Nkrumah University of Science and Technology, KNUST College of Architecture and Planning, Department of Planning.
- Darcy, M. (2010): De-concentration of disadvantage and mixed income housing: A critical discourse approach. *Housing, Theory and Society*, 27(1), str. 1–22. DOI: 10.1080/14036090902767516
- Ferry, D. J., in Brandon, P. S. (1991): *Cost planning of buildings*. London, BSP Professional Books.
- Ganska tiskovna agencija (2001): Minister urges maintenance culture. *Modernghana.com*, 28. 11. 2001.
- Ganski statistični urad (2007): *Pattern and trends of poverty in Ghana 1991–2006*. Akra.
- Ganski urbanistični inštitut (2010): *Decongestion of our cities: Wrong diagnosis, wrong prescription*. Akra.
- Garrod, G., Willis, K., in Tipple, G. (1995): A two-stage econometric analysis of the housing extension decision in Kumasi, Ghana. *Urban Studies*, 32(6), str. 953–970. DOI: 10.1080/00420989550012735
- Geest, S. (1998): *Yebisa wo fie: Growing old and building a house in the Akan culture of Ghana*. *Journal of Cross Cultural Gerontology*, 13(4), str. 333–359. DOI: 10.1023/A:1006563032706
- Geest, S. (2000): Funerals for the living: Conversations with elderly people in Kwahu, Ghana. *African Studies Review*, 43(3), str. 103–129. DOI: 10.2307/525071
- Gilbert, A. (2007): The return of the slum: Does language matter? *International Journal of Urban and Regional Research*, 31(4), str. 697–713. DOI: 10.1111/j.1468-2427.2007.00754.x
- Glynn, S. (2009): *Where the other half lives: Lower income housing in a neoliberal world*. New York, Pluto Press.
- Grant, R. (2009): *Globalizing city: The urban and economic transformation of Accra, Ghana*, New York, Syracuse University Press.
- Gyamfi-Yeboah, F., in Boamah, N. (2003a): Toward a sustainable mortgage market in Ghana. *Modernghana.com*, 14. 5. 2003.
- Gyamfi-Yeboah, F., in Boamah, N. (2003b): Attracting capital to the real estate sector. *Modernghana.com*, 30. 6. 2003.
- Harding, P., Rosental, S., in Sirmans, C. (2007): Depreciation of housing capital, maintenance, and house price inflation: Estimates from a repeat sales model. *Journal of Urban Economics*, 61(2), str. 193–217. DOI: 10.1016/j.jue.2006.07.007
- Inanga, E., in Osei-Wusu, D. (2004): Financial resource base of sub-national governments and fiscal decentralization in Ghana. *African Development Review*, 16(1), str. 72–114. DOI: 10.1111/j.1467-8268.2004.00085.x
- Kironde, J. (1992): Book review: Costs and benefits of rent control: A case study of Kumasi, Ghana. *Urban Studies*, 29(1), str. 141–142. DOI: 10.1080/00420989220080201
- Konadu-Agyemang, K. (2001): A survey of housing conditions and characteristics in Accra, an African city. *Habitat International*, 25(1), str. 15–34. DOI: 10.1016/S0197-3975(00)00016-3
- Koomson, F. (2009): Government promises 200,000 housing units in 5 years. *Modernghana.com*, 24. 11. 2009.
- Korboe, D. (1992): Rent-free tenure in urban Ghana: Problem or solution? *Forum*, 1, str. 21–29.
- Kotir, J., in Obeng-Odoom, F. (2009): Microfinance and rural household development: A Ghanaian perspective. *Journal of Developing Societies*, 25(1), str. 85–105. DOI: 10.1177/0169796X0902500104

- Krieger, J., in Higgins, D. (2002): Housing and health: Time again for public health action. *American Journal of Public Health*, 92(5), str. 758–768. DOI: 10.2105/AJPH.92.5.758
- Lai, J. (2011): Comparative evaluation of facility management services for housing estates. *Habitat International*, 35(2), str. 391–397. DOI: 10.1016/j.habitatint.2010.11.009
- Li, L. H. (1997): Property management in China: Opportunities and problems. *Property Management*, 15(1), str. 6–11. DOI: 10.1108/02637479710162159
- Malpezzi, S., Tipple, G., in Willis, K. (1989): *Cost and benefits of rent control in Kumasi, Ghana*. Raziskovalno poročilo. Washington, DC, Svetovna banka.
- Martin, D. (2006): *The A–Z of facilities and property management*. London, Thorogood Publishing Ltd.
- Mednarodna zveza svobodnih sindikatov (2004): The informal economy: Women on the front line. *Trade Union World Briefing*, 2, str. 1–16.
- Mensah, J. (2005): Problems of district medium-term development plan implementation in Ghana, the way forward. *International Development Planning Review*, 27(2), str. 245–270. DOI: 10.3828/idpr.27.2.5
- Mensah, O. R. (2008): A change in attitude: Culture of maintenance in Ghana. *Modernghana.com*, 31. 7. 2008.
- Ministrstvo za finance in gospodarsko načrtovanje (2010): *National budget of Ghana for the 2011 Financial Year*. Akra.
- National Building Regulations*. Legislative Instrument, št. 1630/1996. Akra.
- Njoh, A. (2009): Ideology and human settlement elements in sub-Saharan Africa. *Cities: The International Journal of Urban Policy and Planning*, 26(1), str. 9–18.
- O'Sullivan, A. (2003): *Urban economics*. Boston, McGraw-Hill/Irwin.
- Obeng-Odoom, F. (2008): Has the Habitat for Humanity Housing Scheme achieved its goals? A Ghanaian case study. *Journal of Housing and the Built Environment*, 24(1), str. 67–84. DOI: 10.1007/s10901-008-9128-7
- Obeng-Odoom, F. (2009): The future of our cities. *Cities: The International Journal of Urban Policy and Planning*, 26(1), str. 49–53.
- Obeng-Odoom, F. (2010): Is decentralisation in Ghana pro-poor? *Commonwealth Journal of Local Governance*, 6, str. 120–126.
- Obeng-Odoom, F. (2011): The real estate agency in Ghana: A suitable case for regulation? *Regional Studies*, 45(3), str. 403–416. DOI: 10.1080/00343400903241550
- Odbor za javne račune (2009): *Report of the Public Accounts Committee on the performance audit report of the auditor general on the management of Ghana Police residential accommodation*. Predloženo ganskemu parlamentu 22. 6. 2009 na prvem sestanku druge seje petega sklica parlamenta četrte republike.
- Organizacija Združenih narodov za izobraževanje, znanost in kulturo (1997): *Decisions adopted by the Executive Board at its 151st session*. Dostopno na: <http://unesdoc.unesco.org/images/0010/001065/106582e.pdf> (sneto 1. 7. 2009).
- Otiso, K., Derudder, B., Basens, D., Devriendt, L., in Witlox, F. (2011): Airline connectivity as a measure of the globalization of African cities. *Applied Geography*, 31(2), str. 609–620. DOI: 10.1016/j.ap-geog.2010.12.002
- Payne, G. (2001): Urban land tenure policy options: Titles or rights? *Habitat International*, 25(3), str. 415–429. DOI: 10.1016/S0197-3975(01)00014-5
- Pellow, D. (1988): What housing does: Changes in an Accra community. *Architecture and Behavior*, 4(3), str. 213–228.
- Pellow, D. (2001): Cultural differences and urban spatial forms: Elements of boundedness in an Accra community. *American Anthropologist*, 103(1), str. 59–75. DOI: 10.1525/aa.2001.103.1.59
- Program Združenih narodov za naselja (1998): *GUO urban indicators database. Urban indicators 1998*. Dostopno na: http://www2.unhabitat.org/programmes/guo/guo_indicators.asp (sneto 1. 7. 2009).
- Program Združenih narodov za naselja (2003): *The challenge of slums: Global report on human settlements 2003*. London, Earthscan Publications.
- Program Združenih narodov za naselja (2008): *The state of African cities 2008. A framework for addressing urban challenges in Africa*. Nairobi.
- Program Združenih narodov za naselja (2010): *Housing as a strategy for poverty reduction in Ghana*. Nairobi.
- Ratcliffe, J., in Stubbs, M. (1996): *Urban planning and real estate development*. London, UCL Press. DOI: 10.4324/9780203428245
- Sinai, I. (2002): The determinants of the number of rooms occupied by compound dwellers in Kumasi, Ghana: Does working at home mean more rooms? *Applied Geography*, 22(1), str. 77–90. DOI: 10.1016/S0143-6228(01)00017-0
- Somerville, C., in Mayer, C. (2003): Government regulation and changes in the affordable housing stock. *Economic Policy Review*, 9(2), str. 45–62
- Symons, E. (1980): Towards decent housing: A heuristic and holistic view of property maintenance and the right of privacy in mature suburbs. *Case Western Reserve Law Review*, 30(4), str. 567–630.
- Švedska kraljeva akademija znanosti (2009): *The prize in economic sciences 2009*. Dostopno na: http://nobelprize.org/nobel_prizes/economics/laureates/2009/press.pdf (sneto 15. 10. 2009).
- Tipple, G. (1987): Housing policy and culture in Kumasi, Ghana: A study of constraints and resources. *Environment and Behaviour*, 19(3), str. 331–352. DOI: 10.1177/0013916587193005
- Tipple, G. (1999): Transforming government-built housing: Lessons from developing countries. *Journal of Urban Technology*, 6(3), str. 17–35. DOI: 10.1080/10630739983560
- Tipple, G., in Speak, S. (2005): Definitions of homelessness in developing countries. *Habitat International*, 29(2), str. 337–352. DOI: 10.1016/j.habitatint.2003.11.002
- Tipple, G., in Speak, S. (2006): Who is homeless in developing countries? Differentiating between inadequately-housed and homeless people. *International Development Planning Review*, 28(1), str. 57–84. DOI: 10.3828/idpr.28.1.3
- Tipple, G., in Speak, S. (2009): *The hidden millions: Homelessness in the developing world*. London, Routledge.

Tudzi, P. (2006): Educational property and facilities management in Ghana: A new dawn. *World sustainable development outlook 2006 proceedings*, str. 116–125. Ženeva, Inderscience.

Urad visokega predstavnika za človekove pravice (1991): *The right to adequate housing (Art. 11 (1)). CESCR General comment 4*. Dostopno na: <http://www.unhcr.ch/tbs/doc.nsf/0/469f4d91a9378221c12563ed0053547e?Opendocument> (sneto 22. 11. 2009).

Varley, A. (1987): The relationship between tenure legalization and housing improvements: Evidence from Mexico City. *Development and Change*, 18(3), str. 463–481. DOI: 10.1111/j.1467-7660.1987.tb00281.x

Wall, K. (2008): *Progress with the National Infrastructure Maintenance Strategy*. Prispevek je bil predstavljen na konferenci, z naslovom 27th Southern African Transport Conference, ki je potekala 7. julija v Pretoriji v Južnoafriški republiki. Tipkopis.

Wilhemsson, M. (2008): House price depreciation rates and level of maintenance. *Journal of Housing Economics*, 17(1), str. 88–101. DOI: 10.1016/j.jhe.2007.09.001

Willis, K., in Tipple, G. (1991): Economics of multihabitation: Housing conditions, household occupancy and household structure under rent control, inflation, and nonmarketability of ownership rights. *World Development*, 19(12), str. 1705–1720. DOI: 10.1016/0305-750X(91)90014-9

Willis, K., Malpezzi, S., in Tipple, G. (1990): An econometric and cultural analysis of rent control in Kumasi, Ghana. *Urban Studies*, 27(2), str. 241–258. DOI: 10.1080/00420989020080201

Wood, B. (2005): *Innovative building maintenance*. Prispevek je bil predstavljen na Queensland University of Technology v Brisbanu v Avstraliji. Tipkopis.

Woodman, G. (1996): *Customary land law in the Ghanaian courts*. Akra, Ghana Universities Press.

Yeboah, E., in Obeng-Odoom, F. (2010): We are not the only ones to blame: District assemblies' perspectives on the state of planning in Ghana. *Commonwealth Journal of Local Governance*, 7, str. 78–98.

Zavadskas, E., Bejder, E., in Kaklauskas, A. (1998): Raising the efficiency of the building lifetime with special emphasis on maintenance. *Facilities*, 16(11), str. 334–340. DOI: 10.1108/02632779810233610