

Stanovanjske zadruge: ena od organizacijskih oblik neprofitne stanovanjske preskrbe

1. Neprofitne stanovanjske organizacije in njihovi zgodovinski izvori

Stanovanjska zadruga je ena od organizacijskih oblik neprofitne stanovanjske preskrbe, torej eden od tipov neprofitnih stanovanjskih organizacij.¹ Te so zelo številčne in raznovrstne, v evropskem prostoru pa so ena od pomembnih oblik stanovanjske preskrbe: ob državnem na eni ter privatnem profitnem oz. špekulativnem sektorju na drugi strani so posebnost, saj so utemeljena na privatni pobudi, a usmerjene neprofitno. Neprofitna usmerjenost ne pomeni neekonomičnega obnašanja, pač pa odpovedovanje profitu. Za neprofitno velja tista organizacija, ki nima za cilj ustvarjati več dohodka, kot je to treba za gradnjo in vzdrževanje stanovanj, ter toliko, da se lahko razvije kot močna in učinkovita ekonomska enota; je torej nešpekulativno podjetje, ki posluje blizu pokrivanja stroškov (OZN 1975). Zadruge se od preostalih neprofitnih organizacij ločijo po tem, da storitve pri stanovanjski preskrbi omejujejo le na svoje člane in so torej oblika samopomoči.

Neprofitne stanovanjske organizacije imajo v razvitih industrijskih družbah zanimivo zgodovino. Njihovi izvori segajo v obdobje, ko je v velikih industrijskih mestih prevladovala privatna špekulativna najemna stanovanjska preskrba: denimo v Angliji je bilo v 19. stoletju na tak način v uporabi kar 90% stanovanjskega sklada (Harloe, 1984). Stanovanjska stiska, prenatlačenost in nehigienske razmere v delavskih slumih v teh razmerah so bile že velikokrat opisane. Medtem ko je delavstvo prve organizirane zahteve za izboljšavo stanovanjskih razmer začelo postavljati šele v 20. stoletju, so v 19. stoletju take pobude prihajale od drugod, iz vrst meščanstva.

»Ni lahko sprejeti tega, kako veliko vlogo pri oblikovanju stališč srednjega razreda do socialnih reform je imel strah. Strah, da kvarne življenjske razmere revežev lahko proizvedejo izrojeno vrsto podčloveških bitij; vrsto, ob kateri se človek zgrozi, vrsto, čigar reakcije so lahko živalske, maščevalne, nepredvidljive, je vplival na zahteve po zgodnjih socialnih reformah... Ljudje 19. stoletja so imeli skoraj mističen strah pred močjo smradu in zadaha in so bili prepričani, da se bolezenske okužbe širijo prek njih« (Gauldie, 1975).

Poskusa izboljšave stanovanjskih razmer delavcev so se lotevali lastniki tovarn, ki so si skušali zagotoviti zdravo in zanesljivo delovno silo; dobrodelne ustanove in religiozne organizacije, ki jih je skrbela »moralna« v prenatlačenih delavskih stanovanjih; prosvetljeno meščanstvo, npr. gibanje »reformistov« v Angliji, ki je pod vodstvom lorda Shaftsburyja skušalo pokazati, da je delavska stanovanja možno ponuditi po sprejemljivih cenah, ki v daljšem času pokrijejo stroške. Zlasti veliko

¹ V anglosaksonski literaturi se zanje zelo pogosto kot splošen uporablja izraz »non-profit housing associations«, torej neprofitna stanovanjska združenja. Je pa tudi neka značilna, posebna organizacija, ki ima tudi sama prav tako ime. Da bi se izognili morebitnim nejasnostim glede tega, ali se neka ugotovitev nanaša na obči ali konkretni zgled, sem se odločila za uporabo dveh različnih izrazov: »organizacije« v občem smislu ter »združenja« v posebnem smislu.

spodbudo tem naporom – kot poroča Gauldie (1975) – pa sta prispevali epidemiji kolere, ki sta zajeli London v letih 1832 in 1848. Kolera je resda izbruhnila v nehi-gienskih delavskih slumih, vendar se je širila ne glede na meje družbenih razredov.²

Razmere, v katerih so v 19. stoletju nastajali predhodniki današnjih neprofit-nih organizacij, je obravnaval tudi Engels. Medtem ko so njegovi opisi bednih stanovanjskih razmer delavstva v angleških industrijskih središčih tega časa zelo podrobni in kritični, pa je predloge meščanskih reformatorjev obravnaval vse prej kot z naklonjenostjo. Edino delo, v katerem sta klasika marksizma sistematično obravnavala stanovanjsko preskrbo – »O stanovanjskem vprašanju« – je namenje-no prav izčrpni kritiki zagovornikov takih programov. Engelsovo stališče do njih je bilo povsem nedvoumno odklonilno. Da so se »razvneli človekoljubni burgeois v plemeniti tekmi za zdravje svojih delavcev«, je le kazalo na njihovo nerazumeva-nje samih izvorov stanovanjske bede v kapitalistični družbi:

»Stanovanjska stiska delavcev in dela male buržoazije v naših sodobnih velikih mestih je ena izmed neštetihi manjših, drugotnih neprilik, ki izhajajo iz sedanjega kapitalističnega načina produkcije« (Engels, 1968: 357).

Kritike špekulativne najemne preskrbe je zavračal ter dokazoval, da odnos med najemodajalcem in najemnikom ni izkoriščanje, ampak zaradi blagovne proiz-vodnje samoumevno razmerje:

»Opraviti imamo s čisto navadno prodajo med dvema občanoma in ta kupčija se razvija po ekonomskih zakonih, ki splošno urejajo blagovno prodajo, zlasti pa prodajo blaga, ki se imenuje zemljiška posest« (op. cit.: 360).

Engels se ni zavzemal za to, da bi bila stanovanjska preskrba vsaj delno izvzeta iz zakonov blagovne proizvodnje, pač pa za odpravo blagovne proizvodnje kot take. Stanovanjskim reformatorjem je celo ostro nasprotoval, ker njihov »načrt delavskemu razredu ne le ni prinesel nobene olajšave, marveč mu je neposredno sovražen«, saj skuša »zadušiti v delavcih vsak revolucionarni duh« (op. cit.: 373). Po Engelsu je stanovanjska beda delavstva nujni spremljevalec kapitalističnega načina proizvodnje. Šele ko bo ta odpravljena, bo rešeno tudi stanovanjsko vprašanje.

»...ni dvoma, da je že danes v velikih mestih dovolj stanovanjskih hiš, da bi lahko takoj odpravili vsako resnično 'stanovanjsko stisko', če bi te hiše racionalno izkoristili. To pa je mogoče doseči le z razlastitvijo dosedanjih lastnikov oziroma s tem, da bi naselili v njihovih hišah ljudi brez strehe ali delavce, ki stanujejo zdaj v prenatrpanih stanovanjih. Kakor hitro si bo proletariat pridobil politično oblast, bo tak ukrep, narekovan zaradi javne blaginje, prav tako lahko izvesti, kakor hitro današnja država izvaja druge razlastitve in naselitve« (op. cit.: 374).

Z današnje perspektive je docela razvidno, da je šel razvoj v drugo smer. Ne le zato, ker v družbah, kjer je delavski razred izvedel revolucijo in prevzel oblast, stanovanjska stiska kljub uporabljenemu receptu še zdaleč ni bila odpravljena, temveč tudi zato, ker se je tudi v družbah z blagovno proizvodnjo stanovanjska preskrba razvijala v dobršni meri zunaj zakonitosti prostega trga. Poleg neposred-nega poseganja države v stanovanjsko preskrbo – zlasti z zidavo socialnih stano-vanj – so k temu največ prispevale prav neprofitne stanovanjske organizacije, ki so se v tem stoletju še nadalje razvijale. Razvijale so se tudi stanovanjske zadruga in

² Ta vloga kolere pri spodbujanju skrbi za stanovanjske razmere nižjih slojev je temeljila, kot se je pokazalo šele kasneje, na zmoti: kolere namreč ni širil nezadržni zadah iz delavskih slumov, kot so tedaj verjeli, pač pa okužena voda iz vodovoda.

zadružno gibanje nasploh, ki je imelo veliko oporo v idejah anarhizma ter dosegalo dokajšnjo podporo tudi od države predvsem v obliki različnih finančnih ugodnosti.

Dandanes neprofitne stanovanjske organizacije ustanavljajo sami člani neposredno ali pa kakšna zvezna krovna organizacija, včasih je to tudi kakšna državna ali paradržavna ustanova. Zadruga ustanavljajo razvojni centri (promoting agencies), sami člani, delodajalci, religiozne in druge socialne organizacije, ki priskrbijo hipotekarno posojilo, subvencije, gradbeno zemljišče, transport, gradbeni material ali pa administrativno in tehnično podporo.

Pri nas o neprofitnih stanovanjskih organizacijah vemo zelo malo. Tudi domača strokovna literatura jim do zdaj ni posvečala pozornosti, kar je ob navezanosti na dediščino klasikov marksizma tudi umevno. Najti je le nekaj bežnih in nesistematičnih omemb predvojnih oblik zadružništva (Pirkovič-Kocbek 1982; Mihelič 1983; Klemenčič 1985), več pozornosti pa je namenjene tipom stanovanjskih zadrug, ki so se pri nas razvile v povojnem obdobju (Poženel 1981; Repič 1984; Bežovan 1989; Klemenčič 1985; Gabersčik, 1984) in so pravzaprav proizvodno-gradbena zadruga ali še natančneje – zadruga samograditeljev.

2. Neprofitne stanovanjske organizacije in struktura stanovanjske preskrbe

Neprofitne stanovanjske organizacije so nekakšen vmesni, komplementarni tip, na eni strani špekulativni (tj. privatni profitni) in na drugi strani državni stanovanjski preskrbi. Ti trije tipi stanovanjske preskrbe, ki jih je možno na kratko imenovati špekulativna, neblagovna (državna) ter nešpekulativna (neprofitna) (Duncan 1985), so v razvitih industrijskih državah zelo različno zastopani.

V Veliki Britaniji je, denimo, špekulativni najemni sektor z razvojem stanovanjske politike izrazito usihal. Izpodrinila sta ga na eni strani lastniška stanovanja (stanovanje, v katerem prebiva lastnik – t. i. »owner-occupied«) ter na drugi strani, zlasti v obdobju po 2. svetovni vojni, državna stanovanja (»local authority housing«, »council housing«).

Stanovanjski sklad Anglije in Wellsa po tipu:

leto	lastniška stanovanja (owner-occupied)	stan. lok. oblasti (local authority)	privatna najemna, drugo (private landlords, other)
1914	10%	–	90%
1938	32%	10%	58%
1960	44%	25%	32%
1981	57%	29%	13%
1985	63%	25%	12%

Vir: Forrest and Murrie, 1985: 101

Obsežen sklad stanovanj lokalnih oblasti je britanska značilnost. Ker je z gradnjo teh stanovanj država sama zagotavljala neprofitno najemno stanovanjsko preskrbo, so vanjo privatne neprofitne organizacije vstopale v zelo majhnem obsegu, pač pa so se razvijale kot podporna oblika lastniškega sektorja. Zlasti je pomembna njihova vloga pri financiranju pridobivanja lastniških stanovanj. Tako so se tu med vsemi neprofitnimi stanovanjskimi organizacijami najbolj razmahnile »building societies« – privatne hranilnice, specializirane za stanovanjska posojila. Raz-

vile so se kot oblika vzajemne samopomoči njenih članov pri zagotavljanju stanovanjskih posojil. Združenje članom ponuja ugodna posojila, posojilni kapital pa se oblikuje iz prihrankov samih članov (t. i. »terminating societies« – ko vsi člani dobijo posojilo, se zaključi) ali/in iz sredstev drugih investitorjev (t. i. »permanent societies«) (Pugh, 1981). V dvestoletni zgodovini se je iz njih razvila vrsta specializiranih stanovanjsko-finančnih institucij, ki so od države – v primerjavi s komercialnimi finančnimi institucijami – deležne različnih olajšav. Podobne finančne neprofitne organizacije so se razvile tudi v drugih državah.

V primerjavi z Veliko Britanijo na Nizozemskem in v Skandinaviji država ni sama prevzemala skrbi za neprofitno najemno stanovanjsko preskrbo, ampak je v ta namen podpirala druge neprofitne organizacije. Na Nizozemskem imajo neprofitna stanovanjska združenja v lasti 36% stanovanjskega sklada (Priemus, 1987: tabela 3).

V primerjavi z Nizozemsko, kjer se neprofitna stanovanjska preskrba ni razvijala v okviru stanovanjskih zadrug, pa so se te zelo uspešno razvijale v Skandinaviji, npr. na Švedskem 15% vseh stanovanj (Duncan, 1985: 142).

Tudi v (prej) socialističnih državah so imele stanovanjske zadruge dokajšnjo težo. Denimo leta 1973 so bile investitor naslednjega deleža stanovanj po posamičnih deželah: na Poljskem 45%, v NDR 26%, na Češko-Slovaškem 30% in v Romuniji 41% (Annual Bulletins of Housing and Building Statistics for Europe, UN).

Podatki o razprostranjenosti neprofitnih stanovanjskih organizacij, ki smo jih navedli, niso najnovejši. V drugi polovici sedemdesetih let ter v osemdesetih letih je v stanovanjskih politikah večine razvitih držav prišlo do trenda privatizacije – podpore in rasti vloge privatnega sektorja pri financiranju, gradnji in preskrbi stanovanj. Ta trend je vplival tudi na neprofitni sektor, ki se je začel nekoliko manjšati. Kljub temu je ohranil dokajšnjo težo, o čemer pričajo tudi naslednji podatki.

Dokončana stanovanja po tipu investitorja

dežela	država (nacionalna ali lokalna raven)	neprofitne organizacije	privatni sektor
Francija			
1970	0,7%	32,2%	67,1%
1980	0,8%	20,6%	78,6%
ZRN			
1970	2,3%	18,4%	79,3%
1980	1,5%	8,6%	89,9%
Nizozemska			
1970	16,3%	31,6%	52,1%
1980	2,7%	27,7%	69,6%
Švedska			
1970	4,3%	53,9	41,8%
1980	2,4%	33,3%	64,2%
Velika Britanija			
1970	48,6%	3,3%	48,1%
1980	36,1%	11,2%	52,7%
ZDA			
1970	2,3%	0,0%	97,9%
1980	0,5%	0,0%	99,5%

Vir: United Nations Economic Commission for Europe, Annual Bulletin of Housing and Building Statistics for Europe.

3. Tipi stanovanjskih zadrug

Osnovni vzorec delovanja stanovanjske zadruge je izpeljan iz Rošdejlskih združnih načel, kar pomeni, da je zadruga privatno podjetje, ki je v lasti in upravljanju njenih članov in deluje za njihov blagor, ne pa zaradi profita (Dodge, 1971: 1).

Je več različnih klasifikacij stanovanjskih zadrug. Hands (1975) izhaja iz osnovne delitve v zadruge proizvajalcev in zadruge potrošnikov. Prve organizirajo tisti, ki želijo skupno prodajati – ali le uživati – svoje proizvode. Sem sodijo gradbene zadruge. Na drugi strani so zadruge, ustanovljene in vodene zato, da svoje člane oskrbujejo z dobrinami – kot sta na primer veleprodaja in maloprodaja hrane, bencina itd. – ali storitvami, kot so bančne, zavarovalniške, stanovanjske itd.

Stanovanjska zadruga je tista združna družba, ki ima v lasti stanovanjsko sosesko ali več stanovanjskih hiš in jih zasedajo – ali bodo zasedali – člani zadruge. Uporaba združnih načel v stanovanjskih zdrugeth je povsem nedvoumna: noben član ni lastnik stanovanjske enote, ampak je enakopraven solastnik združne družbe, ki pa je lastnik stanovanj. Čisti prihranek v poslovanju je opredeljen kot razlika med prihodki od članov ter med izdatki (odplačilo posojil, stroški vzdrževanja in poslovanja). Prihranki so lahko posledica upravnih odločitev o višini najemnine ali prihrankov pri vzdrževanju, če ga člani izvajajo sami. Na sestanku vseh članov se odloči, kako se prihranek uporabi – ali za nadaljnji razvoj družbe, za izboljšavo infrastrukture ali pa se razdeli med člane. Vprašanje premoženjskih pravic člana je rešeno na zelo različne načine, vendar pa so trije osnovni tipi, ki določijo članov delež v premoženju zadruge ob izstopu iz nje:

- *tržna vrednost*: deležu, ki ga je član vložil v zadrugo, se doda prirastek, sorazmeren prirastku celotnega kapitala zadruge. Ta prirastek (capital gain) je posledica porasta tržne vrednosti zemljišča in poslopij, kar je lahko posledica inflacije ali splošne rasti cene nepremičnin,

- *odplačilo posojila*: delež, ki ga član dobi ob izstopu iz zadruge, je določen z deležem glavnice posojila, ki ga je član med bivanjem v združnem stanovanju odplačal,

- *»par value«*: ob izstopu odkupi zadruga od člana njegov delež v isti vrednosti, kot je bil njegov začetni kapitalni vložek.

Zadruge, utemeljene na načelu, »par value« so zelo podobne, v nekaterih primerih celo identične »zadrugeth najemnikov«, zadruge na načelu »tržne vrednosti« pa »zadrugeth lastnikov«.

Dodge (1975) stanovanjske zadruge klasificira nekoliko drugače:

- *Zadruge z omejenim ciljem* (»limited objective« cooperatives): organizirane so zato, da ponujajo članom le nekatere storitve, kot sta na primer pridobitev in razdelitev gradbenega zemljišča med člane. V nekaterih primerih zadruge zemljišča tudi opremijo in/ali poskrbijo za projekte in gradnjo. Seveda zadruga po tem, ko svojim članom ponuja te storitve, razpade.

- *Zadruge skupnega lastništva* (»mutual-ownership« cooperatives): zanje se pogosto uporablja izraz »zadruge z eno hipoteko« (single mortgage). Te zadruge lahko opravljajo vse navedene storitve, s tem da zadruga ostane lastnik zemljišča, zgradb in infrastrukture. Ta tip zadruge se je še posebej uveljavil v ZDA ter Skandinaviji, vendar pa je to tudi nasploh *najbolj razširjen tip med stanovanjskimi zdrugethmi*. Zato ga bomo posebej natančno opisali kasneje ter navedli nekaj konkretnih zgledov. Omenimo še, da je ta tip zadruge identičen s prej omenjeno Handsovo občo definicijo stanovanjske zadruge. V razvitih državah se obči izraz stanovanjska zadruga nanaša prav na ta tip.

– *Zadruga z več hipotekami* (»multiple-mortgage« cooperatives): te zadruga so razprostranjene v Latinski Ameriki in Izraelu. So oblika kondominija oz. »horizontalnega lastništva«: vsak član je neposredni lastnik svoje stanovanjske enote, skupni deli in naprave (zemljišče, infrastruktura, skupne naprave v večstanovanjskih hišah) pa so kolektivna last. To obliko je možno šteti za zadruho le pod pogojem, da deluje po združnih načelih, kot so odprto članstvo, neprofitno poslovanje in zaščita pred špekulacijo.

– *Zadruga najemnikov* (»tenant« cooperatives): v Evropi je tak tip zadrug redkejši, so pa v Franciji in vzhodnoevropskih državah. V njih zadruga zgradi stanovanja in jih odda svojim članom, vendar pa stanovalci niso udeleženi v njenem premoženju, pač pa le sodelujejo pri upravljanju.

Dodge stanovanjske zadruga deli tudi po tem, ali imajo *omejeno ali odprto* članstvo. Najbolj razširjeno omejeno članstvo zadeva zadruga, katerih člani so stanovalci neke soseske ali omejenega kompleksa poslopij. Odprti tip zadruga pa so na primer »zadružne gradbeno-hranilniške družbe«: vključujejo člane, ki varčujejo za stanovanja, ki naj se šele zgradijo.

Dodgejeva in Handova klasifikacija zadrug kljub veliki kompleksnosti nista zajeli vseh tipov, zato nekaj bolj zanimivih in značilnih zgledov navedimo še posebej.

– *Zadruga, nastale s prevzemom socialnih stanovanj* (council housing): prvi tak zgled je bil na Norveškem. Mestne oblasti so v Oslu leta 1953 in 1954 na stanovanjske zadruga prenesle lastništvo nekaj tisoč stanovanj, ki so jih oblasti zgradile v medvojnem času, kasneje pa so bila zelo slabo vzdrževana. Do prenosa je prišlo, ko se je večina najemnikov teh stanovanj s tem strinjala. Oblikovalo se je 39 zadrug. Ustanovile so svojo zvezo, ki naj bi jim dajala ustrezne strokovne nasvete in storitve (Gilmour, 1971).

– *Tradicionalne ameriške zadruga*: Leta 1926 je Sindikat delavcev tekstilne konfekcije ustanovil stanovanjsko korporacijo, ki naj bi financirala in postavila stanovanja za ljudi povprečnega dohodka. Uspeh tega podjetja je povzročil, da so se lotili tudi odprave slumov v New Yorku.

– *Ameriške zadruga nižjih slojev*: Nastale so kot odgovor na stanovanjsko krizo v velikih urbanih centrih. Najemniki v najslabše vzdrževanih stanovanjskih soseskah so se organizirali v zadruga ter prevzeli stanovanjske bloke, ki so jih lastniki zaradi previsokih stroškov nehali vzdrževati. Tako je nastal tudi newyorški LABOR (the League of Autonomous Bronx Organisations for Renewal), ki je kot zadruga dobil posojila za prenovo takih stanovanj.

– *Kanadske zadruga s člani različnega dohodka*: Kanadska vlada je stanovanjskim zadrugam, katerih člani so bili ljudje z nižjim dohodkom, zagotavljala ugodnejša posojila. Če se komu od stanovalcev – članov zadruga – dohodek poveča in kljub temu želi še naprej ostati v združnem stanovanju, so vpeljali ustrezni mehanizem: tak član je svojemu vložku v zadrugi moral prispevati še obresti, enake kot pri komercialnem posojilu. To razliko je obdržala zadruga sama in z njo prispevala k zmanjšanju plačilnih obveznosti članov z najnižjim dohodkom.

– *Severnoameriške študentske stanovanjsko/prehrambene zadruga starega tipa*: So posebna oblika stanovanjskih zadrug za študente, ki se je razvila v številnih univerzitetnih mestih Severne Amerike. Leta 1971 jih je bilo 300, velik zagon pa so dobile v obdobju radikalizma po gospodarski depresiji v tridesetih letih. Zelo pogosta oblika je bila, da je zadruga vzela v najem nekaj hiš ter ta stanovanja skupaj s prehrano ponudila svojim članom. Občasno se je kakšna zadruga razširila z dodatnim najetjem ali celo nakupom sosednje hiše, vendar večinoma so zadruga tega tipa ostale majhne. Po drugi svetovni vojni se je njihov obseg občutno skrčil.

– *Študentske zadruge novega tipa*: Začele so se ustanavljati sredi šestdesetih let v Kanadi, po tem ko so študentske organizacije dosegle sprejetje zakona, ki je študentskim stanovanjskim zadrugam omogočil najetje posojila z zelo nizko obrestno mero ter v znesku 90% naložbe. Zelo uspešna je bila Cooperative College Residence Inc., ki je uresničila okoli 30 projektov ter nastanila okoli 5.000 ljudi.

– *Stanovanjske zadruge za vzdrževanje in gospodarjenje s stanovanji*: Nastale so zlasti v sedemdesetih letih z namenom izboljšati in demokratizirati vzdrževanje socialnih stanovanj. Najemniki so za ta namen ustanovili zadrugo ter prevzeli skrb za vzdrževanje ter sodelovali pri odločitvah lokalnih oblasti. Nekateri avtorji, npr. Hands, sodijo, da taka organizacija preveč odstopa od združnih načel, da bi se še upravičeno lahko imenovala zadruga.

Med združnimi organizacijami pa je še neka pomembna razlika: gre za delitev v *primarne* – take so vse do zdaj opisane – in *sekundarne*, ki nastanejo kot zveze primarnih združnih organizacij. Njihov cilj je, da primarne zadruge oskrbujejo s strokovnimi, tehničnimi, administrativnimi, izobraževalnimi in drugačnimi storitvami ter da interese primarnih organizacij izražajo v politični sferi.

4. Možnosti za implementacijo modela stanovanjske zadruge

Nov stanovanjski zakon predvideva možnost za nastanek takšnih organizacij, opredeli postopek za njihovo formalno priznanje ter določa okvir finančnih ugodnosti, ki naj bi jih spodbujale. V razmerah ko je torej vzpostavljen minimum formalne sistemske opore, se postavlja vprašanje, koliko je taka inovacija združljiva z drugimi elementi socialnega okolja. Kljub radikalnemu ideološkemu in sistemskemu preobratu, ki smo mu priča, se zdi, da je v delih socialnega okolja dediščina samoupravnega socializma še kako živa in do take inovacije zaviralna.

Koliko je načelo samoorganizacije, ki je pri delovanju najemne stanovanjske zadruge temeljno, skladno z vrednostnimi usmeritvami prebivalstva in njihovimi vzorci obnašanja pri stanovanjski preskrbi, kot so se razvijali v eri samoupravnega socializma? Logika najemne stanovanjske zadruge je v kolektivni akciji, kolektivni samopomoči in sodelovanju njenih članov v skupno korist. Ali se je pri nas v stanovanjski sferi taka aktivnost razvijala, ali je bila logika ravnanja posameznikov temu blizu? V dosedanjem modelu stanovanjske politike sta imeli samopomoč in samoorganizacija v ravnanju posameznikov zelo pomembno vlogo, vendar sta bili zaznamovani z individualizmom in atomizacijo po eni strani ter navezanostjo na sorodnostveno pomoč po drugi strani (Mandič, 1986). Samopomoč je bila vezana na t. i. primarne skupine (to so tiste, ki temeljijo na osebnih in emocionalnih vezeh članov), ne pa na sekundarne, kjer se člani povezujejo instrumentalno – zaradi ciljev, ki jih lahko dosežejo le s sodelovanjem.

Nadalje pogledjmo, kakšen je socialni pomen, ki ga ima danes »zadruga«. Medtem ko so pri nas ob koncu prejšnjega stoletja postajale ideje združništva vse bolj popularne (Schauer, 1945) – zasluge za to gredo zlasti Mihi Vošnjaku – je povojni socialistični družbeni kontekst tudi tem organizacijam dodobra spremenil pomen. V primerjavi z nekaj realsocialističnimi državami, npr. Češke in Slovaške in Poljske, kjer je združništvo ohranilo več izvornih predsocijalističnih načel, pa je zasnova samoupravljanja in družbene lastnine pri nas združništvu pritaknila tudi nekaj novih značilnosti. Zadruge niso obravnavane enostavno kot oblika samoorganizacije in samopomoči pri zadovoljevanju nekih konkretnih potreb njenih čla-

nov, pač pa jim je pripisano tudi posebno poslanstvo pri gradnji samoupravnega socializma.³ Poleg tega so bile zadruge omejene na proizvodno sfero, konzumne in denarne zadruge pa se niso razvijale.

Tretje vprašanje zadeva »neprofitnost«. Ta usmerjenost je pri nas skorajda neznana, ob dolgo prisilno brzdanih, danes pa končno osvobojenih profitnih motivih prebivalstva – pa se tudi zdi obrobna. Če je specifična neprofitnega sektorja v tem, da je vmeščen v prostor med povsem tržnimi (profitnimi) na eni in državnimi mehanizmi na drugi strani, da torej pomeni neko vmesno varianto, potem je treba poudariti, da je na ta isti prostor meril tudi družbeni sektor. V fazi dogovorne ekonomije od srede sedemdesetih let je bilo dogovarjanje med izvajalci in uporabniki postavljeno kot glavni mehanizem ekonomske integracije, ki bi presegal tako »slepe sile trga« na eni strani kot tudi državno direktivo na drugi strani in je vpeljal tudi poseben mehanizem določanja cene – dogovarjanja cene, ki je zelo blizu stroškovni, denimo končna cena stanovanja v procesu t. i. družbeno usmerjene oz. družbenega sektorja legitimiral natanko s tem, da je bil vmesni prostor med trgom in državo kot regulatorjema in si ga je tudi povsem prilastil. Prav zato se zdi, da je bil do idej izvirnega združništva tudi nestrpen, saj je šlo za medsebojno konkurenco. Ta vmesni prostor, to tretjo pot je družbeni sektor monopoliziral in ga s svojim polomom tudi v dobršni meri diskreditiral.

VIRI

- Adams, C. T. (1987): *The Politics of Privatization*, v: *Between State and Market*. Stockholm: Almqvist and Wiksell
- Bežovan, G. (1989): *Stambena politika i stambeno zadržarstvo*. Zagreb: Zavod za samoupravljanje
- Clapham, D. and Millar, M. (1985). *Housing Co-operatives in Sweden*. Glasgow: Centre for Housing Research
- Clapham, D. and Kintrea, K. : *Importing Housing Policy: Housing CO-operatives in Britain and Scandinavia*. Housing Studies, Vol 2, no. 3, pp. 157–169
- Dodge, R. J. (1975): *Cooperative housing*. Washington: Department of Housing and Urban Developments
- Dickens, P., Duncan, S. et. al. (1985): *Housing, Rates and Localities*. London and New York: Methuen
- Engels, F. (1968): *O stanovanjskem vprašanju*. Ljubljana: Cankarjeva založba v Ljubljani
- Fořrest, R. and Murrie, A. (1985): *Restructuring of the Welfare State and Privatization of Public Housing in Britain*.
- In: Vliet van V. et al. *Housing Needs and Policy Approaches*
- Gauldie, E. (1974): *Cruel Habitations: a History of Working-class Housing 1786–1918*. London: Allen and Unwin ltd.
- Grindberg, D. I. (1977): *Housing in the Netherlands 1900–1940*. Delft: Delft University Press
- Hands, J. (1975): *Housing Co-operatives*. London: Society for Co-operative Dwellings Ltd.
- Harloe, M. (1981): *The Recommodification of Housing*, in: Harloe, M. and Lebas, E. eds.: *City, Class and Capital*. London: Edward Arnold
- Kintrea, K. and Munro, M (1985): *Housing co-operatives in Norway*. Glasgow: Centre for Housing Research
- Klemenčič, T. (1985): *Stanovanjsko gospodarstvo*. Ljubljana: ČGP DELO
- Lewin, A. C. (1981): *Housing Co-operatives in Developing Countries*. Chichester, New York, Brisbane, Toronto: John Wiley and Sons
- Mihelič, B. (1983): *Urbanistični razvoj Ljubljane*. Ljubljana: Partizanska knjiga
- Ministry of Housing, Physical Planning and Environment (1983): *Non-profit Housing Associations*, den Hague
- Pirković-Kocbek, J. (1982): *Izgradnja sodobnega Maribora*. Mariborska arhitektura in urbanizem med leti 1918 in 1976. Ljubljana: Partizanska knjiga
- Priemus, H. (1987): *Housing in the Netherlands: at the crossroads*. Delft: OTB Research Institute for policy Sciences and Technology
- Pugh, C. (1980): *Housing in Capitalist Societies*. Farnborough: Gower Publishing Company Limited
- U. N. (1975): *Non-Profit Housing Associations*. New York: Department of Economic and Social Affairs.
- U. N. Economic Commission for Europe: *Annual Bulletin of Housing and Building Statistics for Europe*

³ Enciklopedija, denimo, takole definira obstoj zadruge v socialističnem okolju. »Njihova osnovna naloga je, da povezujejo delovanje svojih članov z družbenim sektorjem ter da razširjajo socialistične družbene odnose na področju, kjer so ustanovljene«. Enciklopedija leksikografskog zavoda, Zagreb 1969, 6. del, str. 707.