

MOČ IN NEMOČ V STANOVANJSKEM OKOLJU**1

Povzetek. V članku obravnavamo vprašanje, kako stanovalci večstanovanjskih stavb obvladujejo skupne zadeve in dosegajo spremembe v zaželeni smeri. Kot izhodišče uporabljamo konceptualni okvir opolnomočenja, ki izpostavlja vlogo povezovanja kot vira moči za spreminjanje in katerega elemente uvodoma predstavimo. Z bivariatno in regresijsko analizo podatkov, pridobljenih z anketiranjem naključnega vzorca stanovalcev v večstanovanjskih stavbah v Ljubljani, ugotavljamo, kakšni so viri in naravnost za reševanje spornih vprašanj, kolikšen je občutek opolnomočenosti med stanovalci in kateri dejavniki k temu največ prispevajo. Analiza kaže, da na opolnomočenost bolj kot tradicionalni viri moči, npr. stratifikacijske značilnosti, vplivajo viri moči, značilni za koncept opolnomočanja, v prvi vrsti pozitivne dotedanje izkušnje in pozitivna naravnost do možnosti spreminjanja, kar pritrjuje t. i. hipotezi o "naučenem upanju".

Ključni pojmi: večstanovanjske stavbe, stanovalci, opolnomočenje, povezovanje, anketa

Uvod

V Sloveniji smo bili v zadnjih dveh desetletjih večkrat priča problemom pri urejanju skupnih zadev v večstanovanjskih stavbah (glej npr. Križnik, 2013; Smajila, 2015; Papež, 2013). Medtem ko mediji poročajo o težavah in spornih vprašanjih glede delitve stroškov ogrevanja, glede uporabe rezervnega sklada, menjave upravnika, sklepčnosti lastnikov itd. in medtem ko resorno ministrstvo vedno znova posodablja zadevne pravilnike, so bila vprašanja odnosov med stanovalci večstanovanjskih stavb deležna le malo raziskovalne pozornosti in presoje z vidika razvoja sosesk in kakovosti življenja v njih.

V pričujoči raziskavi se lotevamo vprašanja, kako stanovalci večstanovanjskih stavb obvladujejo skupne zadeve in kakšni so njihovi potenciali za obravnavanje in uravnavanje skupnih zadev v večstanovanjskih stavbah.

* Dr. Srna Mandič, znanstvena svetnica na Fakulteti za družbene vede, Univerza v Ljubljani.

** Izvirni znanstveni članek.

¹ Članek je nastal v okviru raziskovanja, podprtega s sredstvi Agencije RS za raziskovanje in razvoj, P5-0200, Kakovost življenja družbenih skupin.

Zanimajo nas njihovi raznovrstni viri in predispozicije za reševanje spornih vprašanj v stavbi ter za določanje in doseganje sprememb v zaželeni smeri. Kot analitični okvir uporabljamo koncept opolnomočenja, ki izpostavlja vlogo povezovanja kot vira moči za spreminjanje. Prav povezovanje pa se zdi še kako relevantno vprašanje za naše okolje, saj je glede na predhodne raziskave v slovenski populaciji najti zelo nizko pripravljenost na povezovanje pri reševanju problemov, nasprotno pa prevladuje nagnjenost k individualnemu ukrepanju; primerjalno gledano je pripravljenost na sodelovanje pri slovenski populaciji celo najnižja med članicami EU (Mandič, 2015). Zato je nadvse relevantno vprašanje, koliko in kako se takšna naravnost kaže tudi pri tem, kako stanovalci večstanovanjskih stavb obravnavajo in rešujejo skupne zadeve. Pri tem ni zanemarljiv vpliv institucionalnega konteksta, ki ga po letu 1990 zaznamujeta razdrobljeno lastništvo in formalna institucija odločanja (zbor lastnikov), ki izključuje najemnike in je brez navezave na kakršenkoli sistem ali politiko širše participacije in demokratične presoje skupnih zadev.

Opolnomočenje (Kreisberg, 1992; Schulz et al., 1992) označuje proces, v katerem posamezniki/skupine/skupnosti, ki so prikrajšani ali brez moči, pridobivajo več nadzora in bolje obvladujejo lastna življenja in svoj položaj. S pridobivanjem večje moči in večjega vpliva na dogajanje si lahko posamezniki in skupine izboljšajo življenjske razmere in sploh kakovost življenja. Pomemben dejavnik oz. predpogoj opolnomočenja je povezovanje z drugimi in skupno iskanje načinov za spreminjanje v zaželeni smeri. Opolnomočenje kot slovenski izraz za izvorni angleški *empowerment* je močno razširjen, a ima v specifičnih primerih tudi primerno sopomenko v izrazu "krepitev moči" (Boškič, 2005).

Cilj naše analize je ugotoviti, kakšna je raven opolnomočenosti med stanovalci večstanovanjskih stavb in njihovimi podskupinami, ter oceniti prisotnost in vplivnost izbranih predpogojev in dejavnikov opolnomočenja. Želimo tudi identificirati najpomembnejše dejavnike opolnomočenja, upoštevaje njihove medsebojne zveze; tu nas posebej zanima pojasnjevalna moč dveh sklopov značilnosti; prvega, ki se navezujejo na tradicionalno pojmovanje moči in njenih virov ter ki vključuje tradicionalne demografske in stratifikacijske dimenzije, ter na drugi strani sklopa, ki vključuje vire moči, značilne za koncept opolnomočenja (pripravljenost, zmožnost in izkušnje sodelovanja z drugimi pri artikuliranju in reševanju skupnih vprašanj), in ki jih kratko poimenujemo "vedenjski viri". Drugače povedano, želimo ugotoviti, kakšni in kateri so viri moči, ki razločujejo opolnomočene stanovalce od drugih; nadalje tudi želimo preveriti, ali so to isti viri, kot jih izpostavlja zadevna literatura.

Članek začenjamo s pregledom konceptualnih izhodišč opolnomočenja, s poudarkom na posameznih predpogojih in dejavnikih opolnomočenja

ter na vprašnih njihovega merjenja. Sledi razdelek, ki opolnomočanje specifično kontekstualizira s stanovanjsko sfero in kjer se vprašanja moči in povezovanja zgoščajo v treh temah: krepitev moči najemnikov, udeležba pri upravljanju skupnih zadev v večstanovanjskih hišah ter element participacije in demokratizacije upravljanja javnih zadev. Sledi osrednji del članka, ki je namenjen empirični analizi podatkov, zbranih z anketiranjem vzorca stanovalcev v večstanovanjskih stavbah v Ljubljani. V sklepnem delu ugotovitve povežemo in njihov pomen širše reflektiramo.

Izhodišča za analizo opolnomočanja: dejavniki, zaznava in merjenje

Opolnomočanje kot kompleksen in večpomenski koncept ima številne dimenzije; vključuje tako proces kot tudi stanje, ima individualne in kolektivne značilnosti, pojavlja se v različnih oblikah – od notranje psihološke naravnosti (odnosa do) do ravnanja v okolju. Opolnomočanje tudi nastopa na treh ravneh: na osebni ravni zadeva zaznavo lastne moči in zmožnosti doseganja zelenega; na medosebni ravni zadeva posameznikovo zmožnost vplivati na druge; na politični oz. kolektivni/skupnostni ravni zadeva zmožnost družbenega delovanja in spreminjanja družbe (Guitierrez in Ortega, 1991; Hur, 2006). Ker se te ravni opolnomočanja medsebojno močno povezujejo (npr. osebni občutek nemoči človeka demotivira za delovanje v širšem okolju; uspešno sodelovanje v kolektivu prispeva k njegovemu osebnemu občutku moči; organizacija mu lahko nudi priložnost za sodelovanje pri vodenju in tako prispeva k razvoju njegovih socialnih veščin in k občutku lastne moči), je potrebno razumeti opolnomočanje kot večnivojski koncept (Schulz et al., 1993).

Osnova opolnomočanja kot posebnega modela uporabe moči za doseganje zelenih sprememb je povezovanje, ne prevlada. Koncept opolnomočanja namreč označuje nehierarhično razumevanje moči; moč je definirana ne kot nadmoč nad drugimi in zmožnost prisiljevanja drugih, ampak kot zmožnost povezovanja in skupnega delovanja z drugimi (Kreisberg, 1992; Schulz et al., 1992; Page in Czuba, 1999; za obsežnejši pregled literature glej Mandič, 2015). Povezovanje akterjev, ki imajo v izhodiščni točki različne ali celo nasprotujoče si poglede, pa je zahteven proces. Namesto doseganja vsiljevanja in prevlade pogledov ene strani nad drugo ponuja model opolnomočanja skupno iskanje rešitev, ki so lahko sprejemljive za obe strani. Tu ne gre le za iskanje novih odgovorov na problem, ampak tudi za možnost, da bo problemska situacija videna in razumljena na nov način.

Nadaljnji pomemben element opolnomočenja je skupinska razprava, presoja in skozi njo skupno kognitivno delo pri razvijanju novih idej in vizij ter rešitev, ki so realistične in sprejemljive za vse udeležence. Prej konfliktni pogledi in pomeni se tako lahko s prestrukturiranjem pomenskih okvirov in

s preokvirjanjem povežejo na nov, neizključujoč način ter torej nadomestijo stare poglede (Schon, 1993). Iskanje skupnih novih pogledov, vizij in rešitev (t. i. generativnost) je lahko samo po sebi osnova za povezovanje in delovanje ter kot tako ponuja nov model in novo logiko delovanja, posebej pomembno v civilni družbi (Cossetta in Cappellatti, 2013). Poenostavljeno povedano, ljudje se dobivajo in povežejo zato, da skupaj preudarjajo in iščejo nove rešitve. V to smer gre tudi najnovejši razvoj javnih politik z iskanjem v praksi novih institucionalnih procesov in organizacijskih rešitev, s katerimi se javnost vključuje v presojo javnih politik (Parsons, 1996), pa tudi k širši participaciji pri vodenju javnih zadev in njihovi demokratični presoji, npr. model "sodelovalnega vodenja" (angl. *collaborative governance*) (Barnes et al., 2004).

Skupinska razprava in presoja kot oblika kognitivnega dela prav tako pomembno vpliva na rezultat presoje oz. odločanja in na možnost, da se skupni interes sploh uspe artikulirati nasproti individualnemu interesu (Ostrom, 1992). Ljudje se namreč pri individualni anonimni presoji zavedajo predvsem svojih lastnih kratkoročnih interesov, če pa morajo svojo izbiro utemeljiti pred drugimi, dobijo odločilni pomen družbene norme, torej to, kar od njih pričakujejo drugi; zato se v takšni situaciji ljudje opredeljujejo drugače; lastni interes skušajo reartikulirati v smeri, ki bo bližje skupnemu interesu, rezultat tega pa so kolektivno sprejemljivejše rešitve. Pomen skupinske presoje je tudi v tem, da takšna oblika razpravljanja in odločanja udeležence opogumlja k temu, da zaznavajo in upoštevajo tudi skupni/javni interes, ne le lastnega (Rothstein, 1998). Skupinska razprava je tako zelo pomembna za identificiranje in artikuliranje skupnih ciljev in interesov ter da se lahko osebni problemi izrazijo kot skupni.

Pri tem je pomembno tudi usposabljanje posameznikov za partnerstvo in skupno delovanje pri artikuliranju in reševanju skupnih problemov, torej razvijanje veščin in zmožnosti sodelovanja v različnih družbenih okoljih. Tako se posamezniki usposabljujejo za kolektivno delovanje, za kolektivno samoorganizacijo, za prepoznavanje zaveznikov in grajenje zavezništev (Gilchirst, 2004). Bistvena značilnost koncepta opolnomočanja je prav posameznikovo usposabljanje za partnerstvo pri reševanju zapletenih skupnih problemov (Page in Czuba, 1999). Skupinska razprava tako posameznika krepí na način, da prispeva k njegovi samozavesti, samozaupanju in samospoštovanju kot nasprotju položaja, v katerem se znajde kot osamljen in stigmatiziran individualni prejemnik storitev socialne države (Culpitt, 1999).

Za razumevanje opolnomočanja v konkretnih okoliščinah pa so ključnega pomena vprašanja operacionalizacije različnih elementov opolnomočanja, od njegove zaznave do sestavin in determinant. Pri empiričnem raziskovanju opolnomočanja se namreč soočamo z zelo različnimi načini operacionalizacije, merjenja in prevajanja abstraktnih opredelitev v konkretna empirična raziskovalna vprašanja.

Pri empiričnem raziskovanju procesa opolnomočanja, njegovih pojavnih oblik in dejavnikov je najti zelo različne pristope. V njih se deloma odražajo tudi raznoliki družbeni konteksti, v katerih lahko procesi opolnomočanja potekajo v obliki različnih praks opolnomočanja. Tako zasledimo tudi zelo različne poskuse, kako opredeliti in meriti opolnomočenje, pa tudi njegove dejavnike. Opolnomočenost se empirično izraža na različne načine; je proces in tudi stanje, ki je rezultat tega procesa; zajema stališča in zaznave, pa tudi veščine, znanja in ravnanja. Merjenje opolnomočenja je pogosto sestavni del konkretne prakse opolnomočenja in omogoča spremljanje, kako uspešno je napredovanje procesa (Walters et al., 2001).

Pri merjenju opolnomočenosti lahko razločujemo med neposrednim pristopom, ki beleži zaznavo stopnje opolnomočenosti pri samih udeležencih, ter posrednim pristopom, ki ugotavlja prisotnost pogojev oz. sestavin, ki so nujne za opolnomočenost. Neposredni pristop torej meri stopnjo oz. raven posameznikove opolnomočenosti, ki je opredeljena kot njegova osebna zaznava zmožnosti, da uravnava dogodke v svojem življenju (Schulz et al., 1993). Ta opredelitev vključuje osebno prepričanje, da lahko človek uravnava svoje življenje in nadzira sile, ki vplivajo nanj (koncept *self-efficacy*, ki so ga razvili Bandura (1982) ter Biron in Bamberger (2010)). Podobno je v Evropski raziskavi kakovosti življenja 2012 (EQLS), ki meri opolnomočenost prebivalcev evropskih držav z vprašanjem, v kolikšni meri čutijo, da lahko sami odločajo, kako živeti svoje življenje. Zelo podobno je tudi merjenje, ki poteka v okviru raziskave Slovensko javno mnenje (SJM) z vprašanjem, v kolikšni meri lahko ljudje odločajo o svojem življenju.

Posredni pristop pa skuša opredeliti in izmeriti sestavine in predpogoje, ki so nujni za opolnomočenje. Staples (1990) tako navaja spremembo prepričanj in stališč, praktično znanje, dobre informacije, kompetence in konkretne veščine, materialne vire, obstoj dejanskih priložnosti in otipljive rezultate. Koren in drugi (1992) pa so izpostavili prisotnost naslednjih sestavin, ki so nujne za opolnomočenje posameznika: prvič, osebni odnos, ki podpira aktivno družbeno udejstvovanje; drugič, znanje oz. zmožnost kritične presoje družbenih in političnih sistemov, ki določajo njegovo okolje; tretjič, posameznikova zmožnost strateškega delovanja in pridobivanja potrebnih virov; ter slednjič zmožnost, da se usklajuje z drugimi pri določanju in uresničevanju kolektivnih ciljev. Ta koncept so nadalje prilagodili merjenju opolnomočenosti posameznika v specifičnih okoliščinah – za starše otrok s psihološkimi težavami – ter ga operacionalizirali v serijo kazalcev, katerih zanesljivost so statistično preverili in ponudili vzorec statistično zanesljivega merskega inštrumenta. Ločili so naslednje tri pojavne oblike opolnomočenosti: a) odnos oz. naravnost (kaj starš čuti in kakšna so njegova prepričanja glede možnosti), b) znanje (kaj starš ve in katere možnosti za ravnanje pozna) ter c) ravnanje (kako starš dejansko ravna). Poleg tega

pa so upoštevali tri ravni - individualno/družinsko raven, sistemsko raven (sistem storitev) ter skupnostno/politično raven (zakonodaja, oblikovanje politik itd). Njihov osnovni model merjenja je mogoče prilagoditi drugim konkretnim primerom, kot smo to napravili tudi v naši empirični raziskavi o urejanju skupnih vprašanj v večstanovanjskih stavbah.

Nekoliko drugače so opolnomočanje operacionalizirali in merili Shulz in drugi (1992). Tudi oni so izhajali iz opolnomočanja kot večnivojskega procesa, tj. procesa, ki poteka na vseh treh ravneh - na individualni, na organizacijski in na skupnostni/politični ravni. Oblikovali so nabor kazalcev za merjenje, kako ljudje zaznavajo svojo moč in vplivnost na teh treh ravneh. Nadalje so poskusili določiti dejavnike (prediktorje), ki določajo to zaznavo; oblikovali so nabor kazalcev o učinkovitosti delovanja, o izvedenih aktivnostih vplivanja na javna vprašanja ter o delovanju v prostovoljnih organizacijah. S temi prediktorji in s sociodemografskimi dejavniki (spol in rasa) so pojasnili 23% variance v celotni zaznavi moči posameznikov. Za posameznike, ki so bili dejavni v prostovoljnih organizacijah, so tudi ugotovili, da so poročali o izrazitejši zaznavi svoje moči in vpliva na individualni in skupnostni ravni, pogosteje so menili, da z aktivnostjo lahko vplivajo na skupnostne zadeve, in pogosteje so izvajali aktivnosti v tej smeri.

Med dejavniki opolnomočanja posameznika pa je bil posebne pozornosti deležen tudi dejavnik preteklih izkušenj oz. hipoteza o "naučeni nemoči". Vpliv neuspešnih preteklih izkušenj na negativno samopodobo in občutek nemoči prikrajšanih ljudi je bil omenjen že zelo zgodaj, osebni občutek nemoči pa priznan kot velika ovira političnemu udejstvovanju posameznikov (Koren et al., 1992; Bandura, 1982). Naučena nemoč deluje kot negativni dejavnik opolnomočanja na dva načina: najprej, ko posameznik občuti nemoč in odsotnost vsakega vpliva, se zmanjša tudi njegova sposobnost delovanja; nadalje, večkratni neuspešni poskusi uporabe moči v preteklosti vodijo v apatičnost, pasivnost in umik (Schulz et al., 1993).

Zimmerman (1990) je oblikoval alternativno hipotezo ter se s konceptom "naučenega upanja" (angl. *learned hopefulness*) osredičil na pozitivne posledice izkušnje moči. Po tem konceptu je "naučeno upanje" proces učenja in uporabe sposobnosti reševanja problemov ter s tem doseganja občutka moči. Pozitivne pretekle izkušnje, ko je lahko uspešno deloval, pripomorejo k temu, da posameznik v svojem življenju laže shaja s stresom in rešuje probleme. Zimmerman nadalje izpostavlja, da vključenost v skupnostne organizacije in aktivnosti omogoča posamezniku, da izboljša svoje sposobnosti reševanja problemov in s tem lastni občutek obvladovanja svojega okolja. Spretnosti sodelovanja in vodenja se posameznik nauči skozi lastno izkušnjo in opazovanje drugih, v organizaciji se lahko uči tudi obvladovanja časa, organiziranosti in sodelovanja z drugimi za določanje in doseganje skupnega dobra. Te sposobnosti mu lahko pomagajo tudi do boljših

individualnih strategij shajanja in pridobivanja socialne opore posameznika. Vzpostavljene institucionalne strukture participativnega odločanja in organizacije prostovoljcev, tudi socialna opora, kot so npr. skupine samopomoči, imajo pri tem zelo pomembno vlogo (Zimmerman in Rappaport, 1988).

Opolnomočenje v okviru stanovanjske sfere

Vprašanje opolnomočanja je bilo v okviru stanovanjske sfere že večkrat obravnavano, in to z različnih vidikov in raznoterih vlog stanovalcev. V nadaljevanju obravnavamo tri najpogostejše načine tematizacije tega vprašanja. Prvi način obravnava večanje moči stanovalcev v različnih okoljih, pri tem je zlasti izpostavljeno vprašanje (ne)moči najemnikov stanovanj v odnosu do lastnikov stanovanj. Drugi način izpostavlja delovanje stanovalcev z vidika upravljanja in vzdrževanja večstanovanjskih hiš, ki zahteva kolektivno odločanje in delovanje. Tretji način pa obravnava delovanje in opolnomočanje v stanovanjskem okolju kot element splošnega opolnomočanja ljudi in tudi razvijanja demokratizacije.

Krepitev moči najemnikov kot prikrajšane skupine

Položaj najemnika stanovanja v odnosu do lastnika je vprašanje razmerja moči, ki je v literaturi relativno pogosto obravnavano. Medtem ko je lastništvo stanovanja razumljeno kot najvišja stopnja moči in nadzora, ki ju ima stanovallec v odnosu do svojega stanovanja, pa najemniški stanovanjski položaj implicira manjši nadzor in odvisnost od stanodajalca, posebej pogosto pa je bilo obravnavano v primeru najemnikov socialnih oz. občinskih stanovanj, kjer gre za razmerje med socialno prikrajšano skupino in stanodajalcem, ki je zelo močen in zavarovan z administrativnimi pravili (glej Paddison et al., 2008; McKee, 2009).

Somerville (1998) obravnava opolnomočanje najemnikov socialnih stanovanj kot proces, s katerim sicer prikrajšani ali izključeni posamezniki pridobijo svojo državljsko zmožnost. Ločuje več tipov procesov opolnomočanja najemnikov: prvič, glede na smer poteka in iniciativo – “od spodaj navzgor” ali od “zgoraj navzdol”; drugič, glede na sredstva opolnomočanja – znanje in informacije, pravila, viri (npr. pomoč skupinam najemnikov tako, da lahko uporabljajo prostore in pisarniške pripomočke), dogovor in prenos pristojnosti odločanja. Opozarja, da opolnomočnje najemnikov nikakor ne pomeni le njihove večje udeležbe pri odločanju, ampak da so potrebne tudi drugačne institucionalne ureditve, ki bodo omogočale informiranje, usposabljanje in izobraževanje udeležencev ter bodo zagotovile trajno spremembo ravnotežja moči med stanodajalcem in najemniki.

Vprašanje skupne identitete kot osnove povezovanja in kolektivnega delovanja najemnikov je analiziral Bradley (2012) na specifičnem primeru najemnikov socialnih stanovanj v Veliki Britaniji. Empirično je med najemniki zasledil naslednje tri okvire kolektivne identitete, torej tega, kar jim daje občutek skupne pripadnosti in skupnega zavedanja oz. skupni pomenški okvir za razumevanje lastnega položaja: razumevanje socialnega stanovanja kot javnega dobra, zavezanost lokalnemu aktivizmu in zagovarjanje neposredne demokracije pri javnih storitvah. Ti trije pomeni nasprotujejo govorici trga, kjer nastopa individualizirani potrošnik, ter v nasprotju z njo artikulirajo zavezanost h kolektivnemu delovanju in h kolektivni oskrbi. Kot je Bradley konkretno pokazal, so se ti trije pomeni razvili s preteklimi praksami in ideologijami na stanovanjskem področju, značilnimi za britansko okolje.

Na splošno pa se je v sodobnih javnih politikah oddajanje stanovanj, podobno kot številne druge storitve, v zadnjih treh desetletjih intenzivno razvijalo v smeri izboljševanja kakovosti storitev, večje odzivnosti do potreb uporabnikov in večjega vpliva uporabnikov. Vpliv uporabnikov se je v komercialnem sektorju okrepil predvsem z institucionaliziranim varstvom pravic potrošnikov, v javnem sektorju pa z demokratizacijo javnih politik, ki z novimi institucionalnimi rešitvami uporabnikom omogočajo večjo udeležbo pri načrtovanju, spremljanju in vrednotenju teh storitev (*performance measurement*, evalvacija itd.). Tako so se na področju javnih/neprofitnih/socialnih stanovanj v različnih evropskih državah (v literaturi so posebej močno zastopane Velika Britanija, Danska, Nizozemska, Skandinavija) razvile raznolike, nacionalno in lokalno različne organizacijske oblike soudeležbe najemnikov pri odločanju oz. upravljanju s stanovanji. Soudeležba uporabnikov stanovanj pri odločanju ne prispeva le k večji učinkovitosti administrativnega aparata (tj. "demokratski nadzor od spodaj"), ampak tudi k večjemu zadovoljstvu najemnikov, njihovi boljši informiranosti, udeležbi pri reševanju spornih vprašanj in konfliktov ter večji odgovornosti do lastnega bivalnega okolja. Različne oblike organiziranosti so se razvile na več ravneh – poleg stanovanjske stavbe/soseske, lokalne (četrtne) skupnosti tudi na drugih ravneh (mestna, regionalna, nacionalna, mednarodna) in v zvezi s specifičnimi vprašanji – npr. pri reševanju spora med najemnikom in lastnikom (npr. mestni oz. regionalni tribunal) – ali pa na lokalni (nacionalni) ravni pri vprašanih najemniške politike.

Pogoj boljšega upravljanja in vzdrževanja v večstanovanjskih zgradbah

Sodelovanje in povezovanje stanovalcev v večstanovanjskih stavbah je ena od tem, ki so bile relativno pogosto obravnavane v okviru iskanja načinov, kako izboljšati upravljanje in vzdrževanje v stavbah in soseskah.

To vprašanje je bilo posebej izpostavljeno v velikih povojnih soseskah,

potrebnih prenove, še veliko večje težave pa so zaznali v takih soseskah v tranzicijskih državah (Knorr-Siedof et al., 2005). Kot posledica stanovanjske privatizacije je tu prišlo do razdrobljenega lastništva, velike težave pri upravljanju in vzdrževanju so bile posledica velikega števila novih lastnikov, ki niso bili pripravljene na organizacijske in finančne odgovornosti lastništva (Struyk, 1996; Černič-Mali et al., 2003). Za Rabenhorst in Ignatovo (2009) so bili prenova, upravljanje in vzdrževanje sosesk eno kritičnih težav tranzicijskih držav; medtem ko so individualna stanovanja v dobrem stanju, pa so skupni deli zanemarjeni. Razloge za to sta videli v nedodelanih zakonskih okvirih, nejasno določenih dolžnostih in v nezmožnosti, da bi pri individualnih lastnikih uveljavili obveznosti do skupnih delov.

Sodelovanje stanovalcev nedvomno prispeva k boljšemu upravljanju in vzdrževanju večstanovanjskih hiš in sosesk, vendar kot dokazuje več avtorjev (glej Yau, 2010), se tu praviloma pojavljajo težave in zavore, ki so tipične za kolektivno delovanje. Pridobivanje soglasja za skupne rešitve med velikim številom posameznih lastnikov je zahtevno; pogajanje, koordinacija in reševanje konfliktov na poti k oblikovanju soglasja terjajo zelo velik vložek energije, znanja in drugih virov. Po drugi strani pa v pozitivnih rezultatih (dobro vzdrževani skupni deli, čisto in varno okolje itd.) uživajo vsi, saj po svoji naravi predstavljajo skupno dobro, iz katerega ni mogoče izključiti posameznih lastnikov, ki k temu niso prispevali. Zato se, po teoriji iger, posameznim lastnikom izplača poskusiti zastopkarstvo s tem, da ne prispevajo nič, uživajo pa v rezultatih delovanja drugih. Prav zaradi tega do kolektivnega delovanja in sodelovanja, zlasti v primeru večjega števila posameznikov, ne pride avtomatično. Potrebna je bodisi spodbuda od zunaj (sankcioniranje sodelovanja oz. nesodelovanja, institucionalna pravila) bodisi učenje na izkušnjah, ko se oblikujejo skupne norme v primeru dolgotrajnih osebnih stikov med omejenim številom posameznikov (Yau, 2010). V takšnih dlje časa trajajočih skupnostih se lahko oblikujejo neformalni načini, kako s sodelovanjem reševati konflikte in spore, brez institucionalnih rešitev in formalnih pravil, ki običajno zagotavljajo le minimalno raven kolektivnega delovanja (Ellickson, 1991).

Sodelovanje in zmožnost kolektivnega delovanja v skupno dobro se je potrdilo kot pomemben dejavnik uspešnosti upravljanja tudi v empirični raziskavi o prenovi večstanovanjskih stavb v Sloveniji. Verjetnost prenove in sprotne vzdrževanja večstanovanjske stavbe se je pokazala kot statistično značilno odvisna od dveh dejavnikov: sociokulturnega okolja stavbe (določenega s pozitivnim odnosom do drugih stanovalcev in z zmožnostjo doseganja soglasja) in organizacijske zmožnosti stanovalcev za kolektivno delovanje; dohodek in stopnja revščine med stanovalci v stavbi pa – nasprotno od pričakovanega – niso bili potrjeni kot statistično pomembni (Mandič, 2005; Cirman et al., 2013).

Prispevek k splošnemu opolnomočanju posameznika in k razvijanju demokracije

Stanovanjsko okolje in dogajanje v njem lahko služita kot sredstvo splošnega opolnomočanja posameznikov in kot prostor pridobivanja pozitivne izkušnje lastne moči. Bratt (2002) s tem v zvezi navaja primere lokalnih stanovanjskih iniciativ in programov samopomoči, ki so se izkazali kot način opolnomočanja posameznikov. Kolikor je stanovalcem omogočena aktivna vloga v izboljševanju in upravljanju njihovih stanovanj in okolja, toliko je tudi priložnosti, da dosežejo pozitivne rezultate in s tem realizirajo svoje zmožnosti. Bratt tudi navaja študijo rezultatov vpeljave združnega lastništva nizkocenovnih stanovanj v New Yorku, ki je prineslo vrsto pozitivnih rezultatov – npr. boljše tehnične spretnosti ter povečanje socialnih in zaposlitvenih omrežij. S tem, da so stanovalci dobili priložnost sodelovati pri upravljanju in razvoju stanovanjskih kompleksov, in s tem, ko so prispevali k izboljšanju stanovanjskega okolja, so tudi pridobili pozitivno izkušnjo uspešnega delovanja in doseganja dobrih rezultatov.

Da opolnomočanje stanovalcev prispeva k širši demokratizaciji in večji participaciji, izpostavljajo tudi drugi avtorji in konkretne javne politike, ki so v nekaterih državah prav to vlogo sosesk in stanovalcev opredelile v okviru konkretnih programov. Posebej veliko pozornost so temu namenili v Veliki Britaniji na področju večje udeležbe najemnikov stanovanj (glej Paddison et al., 2008; McKee, 2009). Britanske poskuse revitalizacije demokracije so povezovali tudi z vlogo sosesk, ki bi prispevale k večji aktivnosti in participaciji državljanov, k razvoju deliberativne demokracije, k sodelovalnemu vodenju (angl. *collaborative governance*) in večji vlogi lokalnih skupnosti z oblikovanjem novih forumov, kot so skupine stanovalcev, področni posvetovalni odbori in vrsta drugih iniciativ (Barnes et al., 2007). Pri tem izpostavljajo dvojno vlogo deliberativne demokracije, ki ima politične in izobraževalne cilje ter želi prispevati ne le k večji udeležbi državljanov, ampak tudi k njihovi boljši informiranosti in usposobljenosti za obravnavo kompleksnih vprašanj, torej k temu, da “navadne državljane” usposobijo za dialog z odločevalci (Lee in Zachary, 2013; Raelin, 2012). Pomen lokalnega okolja in lokalnih skupin za demokratizacijo je Fishkin (1991) strnil z ugotovitvijo, da bolj ko se demokracija približa idealu preudarjanja na vseh ravneh političnega procesa, popolnejša je.

Opolnomočenost stanovalcev v večstanovanjskih stavbah v Ljubljani

V pričujoči empirični analizi želimo z uporabo podatkov, pridobljenih z anketiranjem vzorca stanovalcev v večstanovanjskih stavbah, pridobiti

osnovni vpogled v to, v kolikšni meri imajo stanovalci občutek, da obvladujejo skupne zadeve v stavbi, s kakšnimi viri moči pri tem razpolagajo in do kakšnih razlik med njimi to privede. Empirična analiza je potekala po posamičnih predhodno obravnavanih predpogojih in elementih opolnomočenosti in njene zaznave, ki smo jih na koncu z uporabo regresijske analize strnili v pojasnjevalni model, ki identificira dejavnike, ki največ prispevajo z zaznavi opolnomočenosti.

Predhodna raziskava Eksperimentalni program MEDIACIJA ZA STANOVALCE – opazovanje z udeležbo

Spomladi 2013 smo na FDV v sodelovanju z zavodom RAKMO sprožili iniciativo za izvedbo eksperimentalnega programa Mediacija za stanovalce, ki bi potekal v večstanovanjskih stavbah, kjer Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana (JSS MOL) kot lastnik neprofitnih stanovanj zaznava težje konflikte med stanovalci v svojih stanovanjih. Mediacija na področju stanovanja se v razvitih državah vse bolj uveljavlja kot način obravnave konfliktov med raznovrstnimi akterji, najpogosteje med stanovalci v konkretnem stanovanjskem okolju, npr. med sosedi, med lastniki in najemniki itd. (Bush in Folger, 1994; Ellickson, 1991). Pri nas se takšna praksa še ni uveljavila kljub zaznanim konfliktom v večstanovanjskih stavbah (glej Finance, 2011; Združenje upravnikov nepremičnin, 2015; Križnik, 2013; Smajila, 2015; Papež, 2013).

Septembra 2013 je bil sklenjen dogovor o enoletnem poskusnem programu mediacije, kjer bi zavod RAKMO s svojimi certificiranimi mediatorji brezplačno izvajal mediacijo na dveh lokacijah, ki ju je določil JSS MOL, raziskovalka s FDV pa bi sodelovala v vlogi mediatorke in uporabila pristop opazovanja z udeležbo. Program se je začel septembra 2013 na dveh lokacijah v Ljubljani. Na začetku je bila na vsaki lokaciji izpeljana kolektivna mediacija, ki so ji poleg stanovalcev prisostvovali še predstavniki lastnika JSS MOL in upravnika. Mediacijski sestanek se je začel s predstavitvijo mediacije kot načina reševanja sporov in nadaljeval s pogovorom o težavah v stavbi. Pri tem je mediator deloval predvsem v vlogi organizatorja razprave. Stanovalci se pred tem niso sistematično sestajali niti niso bili organizirani, saj stanovanjska zakonodaja tega za najemnike ne predvideva, z lastnikom pa so imeli stike kot posamezniki. V kolektivni mediaciji so izpostavili več problemov, ki so zadevali predvsem hišni red (hrupno sestajanje v kleti) in specifično na lokaciji A vandalizem (večkratno poškodovanje vhodnih vrat), na lokaciji B pa upravljanje (zamakanje strehe).

Po prvi kolektivni mediaciji je na lokaciji B proces mediacije zastal (problem zamakanja strehe je stekel po ustaljenem načinu obravnave znotraj JSS MOL), na naslednje vabilo za kolektivni mediacijski sestanek se stanovalci

niso odzivali. Na lokaciji A pa je stekel dinamičen proces na obeh ravneh. Prvič, v odnosu med lastnikom in kolektivom stanovalcev je prišlo do usklajenih odločitev o reševanju težav glede: 1) poškodovanja vhodnih vrat (s pregledom posnetkov kamere so bili identificirani povzročitelji), 2) upoštevavanja hišnega reda, s tem da so med stanovalci določili koordinatorja, ki bo o težavah poročal lastniku, in 3) vzdrževanja, tako da so enega od stanovalcev polovično zaposlili kot hišnika. Drugič, na ravni konfliktnih situacij med stanovalci, kjer so stekli trije primeri individualnih mediacij, dva od njih sta se uspešno zaključila. Na zaključnem sestanku so predstavniki JSS MOL in zavoda RAKMO ovrednotili potek programa kot uspešen in se načelno dogovorili o nadaljevanju, vendar kasneje do konkretne realizacije še ni prišlo.

Opazovanje z udeležbo v tem poskusnem programu je nedvomno pokazalo pomanjkanje institucionalnih in organiziranih priložnosti za skupno presojo skupnih vprašanj med stanovalci, delno tudi med stanovalci in lastniki. Pokazala se je tudi relativno nizka začetna pripravljenost na skupno kognitivno delo pri obravnavi skupnih zadev, a tudi, da so lahko učinkovite že manjše spodbude v tej smeri.

Podatki in metode anketne raziskave

431

V analizi uporabljamo podatke Ankete o medsosedskih odnosih, ki je bila izvedena na populaciji gospodinjstev (stanovanj) v večstanovanjskih stavbah, kjer je število stanovanj v stavbi večje ali enako 30, v Mestni občini Ljubljana. Na tej podlagi je SURS pripravil vzorec 2438 gospodinjstev. Gospodinjstva so se nahajala na 109 naslovih (naslov v istem bloku z drugim vhodom in številko je drug naslov) oziroma na 46 naslovih (če je ena stavba razumljena kot en naslov). Ankete so bile razdeljene po nabiralnikih med 11. in 20. 4. 2015. 53 anket ni bilo razdeljenih, ker na nabiralniku ni bilo priimka. Skupaj je bilo tako razdeljenih 2385 anket. Nazaj je bilo poslanih 384 anket, stopnja odgovora je bila torej 16,1%.

Med anketiranimi je bilo 69% žensk, povprečna starost anketiranih je bila 55 let. Takih z osnovnošolsko izobrazbo je bilo med anketiranimi 6%, s srednješolsko 42% in z višjo ali več 52%. V največji meri gre za upokojene osebe (49%) in zaposlene (39%), ostalih je manj (brezposelnih 6%, študentov in dijakov 4% ter ostalih 2%).

Podatke analiziramo z enostavnimi statističnimi metodami, ki dajo osnovni vpogled v pojavnost izbranih dejavnikov opolnomočanja med različnimi skupinami anketiranih, v zaključku pa skušamo z uporabo regresijske analize poiskati ključne dejavnike opolnomočenosti.

Zaznane težave in prostori diskusije o skupnih zadevah

Tabela 1: ZAZNAVANJE TEŽAV V STAVBI (% OD VSEH, N = 384)

Težave v stavbi	Nikoli	Občasno	Pogosto
A - Hrup bližnjih sosedov	25,3%	53,6%	16,1%
B - Zbiranje in hrup pred blokom	37,2%	41,7%	12,8%
C - Hrup od drugod	26,3%	44,0%	19,0%
D - Neurejena okolica	46,9%	35,7%	10,2%
E - Neprimerna uporaba skupnih prostorov (odlaganje stvari, čistoča ...)	32,3%	40,9%	20,6%
F - Težave z vzdrževanjem/popravili skupnih naprav/ prostorov	41,7%	23,2%	11,7%
G - Težave, ker drugi ne plačujejo svojih ali skupnih stroškov	41,7%	23,2%	11,7%
H - Uničevanje skupne lastnine	35,4%	38,0%	18,0%

Vir: Anketa o medsosedskih odnosih 2015 (Mandič et al., 2015).

Najpogosteje zaznane težave po navedbi blizu petine anketiranih so hrup, neprimerna uporaba skupnih prostorov (odlaganje stvari, čistoča) in uničevanje skupne lastnine. Te težave so izrazito skupna zadeva. Anketirani v povprečju zaznavajo po 1 do 2 težavi; 44 % anketiranih ne zaznava nobene težave, 19 % anketiranih pa obenem celo 3 ali več težav. Dobra polovica vprašanih (52 %) meni, da bi se o kateri od teh težava morali stanovalci pogovoriti, najpogosteje v zvezi z uporabo, vzdrževanjem in popravili skupnih prostorov in naprav.

Zanimali so nas tudi prostori, kjer je možen razgovor o skupnih vprašanih. Na vprašanje, ali obstaja v stavbi ali njeni okolici kak prostor, kjer lahko sosede posedijo, postojijo, se pogovarjajo, je 13 % anketiranih odgovorilo, da takšnega prostora ni ali pa da zanj ne vedo, dobra polovica anketirancev je navedla zelenico ali otroško igrišče pred stavbo, dobra tretjina je navedla "pred vhodom" in "vhod, kolesarnica", okoli petina pa "klubski prostor, soba" in "bližnji lokal".

Iz podatkov sklepamo, da v večini primerov primanjkuje primerne prostora za sistematično in nemoteno kolektivno razpravo in presojo ter da stanovalci verjetno improvizirajo z bolj kratkotrajnim sestajanjem. Zelenica in otroško igrišče pred stavbo sta se potrdila kot najpomembnejša prostora srečevanj in stikov med stanovalci.

Pripravljenost na povezovanje kot nasprotje atomiziranosti

Zanima nas nagnjenost ljudi, da se pri reševanju težav povezujejo in sodelujejo z drugimi, za razliko do atomiziranega delovanja, kjer vsak skrbi predvsem zase. To pripravljenost smo merili z vprašanjem, koliko anketirane

soglaša z mnenjem, da bi v stavbi šle stvari bolje, če bi vsak poskrbel predvsem zase; soglašanje s tem mnenjem uporabljamo kot kazalec nagnjenosti k atomiziranemu delovanju, nesoglašanje pa kot kazalec pripravljenosti na povezovanje. To vprašanje smo uporabili zaradi primerljivosti s podatki SJM, vendar kot kazalec pripravljenosti na povezovanje zahteva previdnost in preverjanje, saj je posreden. Ugotavljali smo tudi, koliko je ta pripravljenost prisotna v različnih skupinah prebivalcev, kar kaže tabela 2.

Naravnost k individualnemu delovanju in skrbi predvsem zase je izrazilo 35% vprašanih, nestrinjanje s tako naravnostjo 45% vprašanih, 20% pa jih je bilo nevtralnih. Vidimo, da je sicer implicitno najmočnejše zastopana nagnjenost k povezovanju, vendar ima tudi atomiziranost močno podporo dobre tretjine vprašanih.

Glede na starost so se pokazale znatne razlike, a ne statistično značilne. Nagnjenost k atomiziranemu delovanju je najmočnejša v najstarejši skupini. Med spoloma in med skupinami po stanovanjskem statusu praktično ni razlik. Močnejše in statistično pomembne so razlike po višini izobrazbe, premoženjskem stanju in zdravju; izrazitejšo usmerjenost k atomiziranemu delovanju je najti med anketiranci z nižjo izobrazbo, z nižjimi dohodki in s slabšim zdravjem. Statistično značilno povezavo najdemo tudi z zaznavo stopnje opolnomočenosti (to bo sicer obravnavana kasneje); skupina opolnomočenih izkazuje najvišjo pripravljenost na povezovanje, skupina "šibkih" pa najvišjo nagnjenost k atomiziranemu delovanju.

Pripravljenost na skupno presojo kot nasprotje uporabe prisile

Zanimala nas je pripravljenost anketirancev, da se v primeru skupne težave s prizadeto osebo pogovorijo in poskusijo poiskati konsenzualno rešitev. Gre za možnost uporabe kognitivnega dela kot nasprotja uporabe prisile in prevlade nad drugimi. To usmeritev smo merili z vinjeto o hipotetični situaciji medsosedskega problema in o preferiranem načinu njegovega reševanja. Različne odgovore smo združili v dva načina ravnanja – pripravljenost na pogovor in uporabo prisile. Podatki v Tabeli 2 kažejo na izrazito prevlado pripravljenosti na skupni pogovor – 82% vprašanih, medtem ko je uporabo takšne ali drugačne oblike prisile izbralo le 12% vprašanih.

Razlike v izbranem načinu reševanja problema so se pokazale tudi kot statistično značilne glede na starost, izobrazbo, delovno aktivnost in zdravje. Starejši se nagibajo k prisili bolj kot mlajši, ljudje z nizko izobrazbo bolj od višje izobraženih, upokojenci bolj od drugih, ljudje slabšega zdravja bolj od zdravih. Razlike v načinu reševanja problema so se pokazale tudi glede na stopnjo opolnomočenosti; "nemočni" izkazujejo manjšo pripravljenost na pogovor in višjo nagnjenost k prisili kot druge skupine, vendar pa zveza ni statistično značilna.

Tabela 2: A) PRIPRAVLJENOST NA POVEZOVANJE VS. ATOMIZIRANOST IN B) PRIPRAVLJENOST NA POGOVOR VS. PRISILA (v %)

	n	Povezovanje	Niti niti	Atomiziranost	Povezanost Sig.	n	Pogovor	Prisila	Nič, kaj drugega	Povezanost Sig.
Starost										
do 34	56	42,9%	19,6%	37,5%	0,046 ^a	56	94,6%	1,8%	3,6%	0,145 ^a
35–44	61	45,9%	23,0%	31,1%	0,397	60	86,7%	11,7%	1,7%	0,007
45–54	42	42,9%	23,8%	33,3%		42	81,0%	14,3%	4,8%	
55–64	66	45,5%	27,3%	27,3%		70	72,9%	18,6%	8,6%	
65+	114	41,2%	14,9%	43,9%		124	78,2%	13,7%	8,1%	
Spol										
Moški	107	44,9%	15,9%	39,3%	0,075 ^b	108	75,9%	17,6%	6,5%	0,108 ^b
Ženska	238	42,9%	22,3%	34,9%	0,379	248	84,3%	10,1%	5,6%	0,125
Izobrazba										
Osnovna šola ali manj	17	23,5%	17,6%	58,8%	-0,188 ^a	23	60,9%	30,4%	8,7%	-0,135 ^a
Srednja šola	145	36,6%	20,7%	42,8%	0,000	150	80,0%	11,3%	8,7%	0,011
Višja, visoka šola ali več	182	51,1%	20,3%	28,6%		183	85,8%	10,9%	3,3%	
Delovna aktivnost										
Zaposlen ali samozaposlen	143	44,8%	23,1%	32,2%	0,087 ^b	143	83,9%	12,6%	3,5%	0,164 ^b
Upokojenec	160	43,1%	19,4%	37,5%	0,618	173	76,9%	14,5%	8,7%	0,043
Drugo	42	42,9%	14,3%	42,9%		41	95,1%	2,4%	2,4%	
Stanovanjski status										
Lastnik oz. solastnik	265	45,3%	20,0%	34,7%	0,082 ^b	274	79,9%	13,5%	6,6%	0,131 ^b
Najemnik neprofitnega stanovanja JSS MOL	48	35,4%	22,9%	41,7%	0,689	51	82,4%	13,7%	3,9%	0,191
Najemnik ali podnajemnik tržnega stanovanja (lastnik je oseba ali podjetje)	22	45,5%	13,6%	40,9%		23	100,0%	0,0%	0,0%	

	n	Povezovanje	Niti niti	Atomiziranost	Povezanost Sig.	n	Pogovor	Prisila	Nič, kaj drugega	Povezanost Sig.
Shajanje gospodinjstva										
Težko	67	41,8%	16,4%	41,8%	-0,082a	72	79,2%	11,1%	9,7%	-0,051a
Srednje	87	37,9%	19,5%	42,5%	0,131	92	81,5%	10,9%	7,6%	0,341
Lahko	187	46,0%	21,9%	32,1%		192	83,3%	13,0%	3,6%	
Ocena zdravja										
Slabo	33	33,3%	21,2%	45,5%	-0,108 ^a	37	70,3%	18,9%	10,8%	-0,187 ^a
Zadovoljivo	122	41,0%	17,2%	41,8%	0,045	130	75,4%	16,2%	8,5%	0,000
Dobro	188	46,8%	21,8%	31,4%		188	88,3%	8,5%	3,2%	
Aktivnost pri reševanju težav										
Ne, nisem poskusil	151	34,4%	20,5%	45,0%	-0,213 ^a	156	82,1%	10,9%	7,1%	-0,028 ^a
Da, poskusil sem, a ni bilo nikoli uspešno	71	42,3%	22,5%	35,2%	0,000	73	79,5%	11,0%	9,6%	0,606
Da, poskusil sem in že kaj dosegel	116	56,9%	19,0%	24,1%		119	84,0%	14,3%	1,7%	
Moč odločanja v stavbi										
Nemočen	129	39,5%	19,4%	41,1%	-0,107 ^a	131	77,9%	15,3%	6,9%	-0,060 ^a
Šibek	143	40,6%	28,7%	30,8%	0,048	147	84,4%	8,8%	6,8%	0,262
Opolnomočen	71	59,2%	5,6%	35,2%		74	82,4%	14,9%	2,7%	
Naravnost										
Ne soglašam						145	84,8%	10,3%	4,8%	0,037 ^a
Niti niti						68	80,9%	11,8%	7,4%	0,495
Soglašam						120	81,7%	13,3%	5,0%	

^a Spearmanov koeficient korelacije

^b Kontingenčni koeficient

Vir: Anketa o medsosredskih odnosih 2015 (Mandič et al., 2015).

Izkušnje pri reševanju skupnih zadev

Pomen izkušenj pri reševanju skupnih zadev izpostavljata hipotezi o “naučeni nemoči” (Koren et al., 1992) in o “naučenem upanju” (Shulz et al., 1993), v smislu, da lahko pretekle slabe izkušnje vodijo k apatiji in občutku nemoči, pozitivne izkušnje pa k občutku moči in k delovanju. V raziskavi smo želeli dobiti vpogled v izkušnje stanovalcev, ki so jih pridobili pri preteklih poskusih vplivanja na urejanje skupnih zadev v večstanovanjskih stavbah. Podatki o tem, ali so osebno že kdaj poskusili rešiti kakšno težavo ali kaj motečega v stavbi in ali so bili pri tem uspešni, so podani v tabeli 3 (str. 438, 439).

Skoraj polovica vprašanih ni tega nikoli poskusila in jih imenujmo “pasivni”; petina je poskusila, a ni bila nikoli uspešna (neuspešni), tretjina pa je poskusila in bila pri tem kdaj tudi uspešna (uspešni). Preseneča relativno nizka raven proaktivnega delovanja pri skoraj polovici populacije, ta aktivnost je praktično enako visoka kot participacija na ravni soseske (glej Filipovič Hrast, 2016). Kakovost preteklih izkušenj se statistično značilno razlikuje med starostnimi skupinami in med stanovanjskimi statusi. Največ uspešnih je v skupini starih med 35 in 44 let, največ pasivnih pa med najmlajšimi. Med najemniki tržnega stanovanja najdemo najvišjo stopnjo pasivnih (75%), med najemniki javnih stanovanj najvišjo stopnjo neuspešnih (25%), med lastniki pa najvišjo stopnjo uspešnih (38%). Pri ostalih skupinah ni statistično značilnih razlik, vendar so opisno zanimive. Med ženskami je več pasivnih kot med moškimi; med nižje izobraženimi več kot med višje izobraženimi; med anketiranimi dobrega zdravja več kot med tistimi s slabim zdravjem.

Zaznava stopnje opolnomočenosti

Želeli smo dobiti vpogled v to, kako anketiranci zaznavajo lastni vpliv in moč obvladovanja dogajanja v večstanovanjski stavbi. Pri tem smo izhajali iz splošnega vprašanja o zaznavi opolnomočenosti ter ga prilagodili in omejili na večstanovanjsko stavbo. Zaznavo opolnomočenosti v stavbi smo merili z vprašanjem, koliko lahko vprašani odloča o življenju v stavbi, na lestvici od 0 do 10. Kot kaže tabela 3, je 38% anketiranih izbralo vrednosti od 0 do 3 (tj. “nemočni”), 40% vrednosti od 4 do 6 (tj. “šibki”) ter 21,4% vrednosti od 7 do 10 (tj. “opolnomočeni”).

Zelo visoke stopnje “nemoči”, tj. polovica ali več, smo našli v skupini najnižje izobraženih, med najemniki, med gospodinjstvi, ki težko shajajo, in med anketiranci slabega zdravja; razen z izobrazbo so te spremenljivke statistično značilno povezane s stopnjo opolnomočenosti. Vidimo tudi, da je zaznava opolnomočenosti višja med moškimi kot med ženskami, med zaposlenimi je višja kot v drugih skupinah.

Ugotovili pa smo tudi statistično močno povezavo med pozitivnimi izkušnjami in zaznavo opolnomočenosti; po pričakovanjih je stopnja opolnomočenosti najvišja med "uspešnimi" – 34%. Nadalje, kot pričakovano, je tudi zaznava nemoči najpogostejša med tistimi, ki so poskusili in bili neuspešni – 50%. Zanimiva in nepričakovana pa je ugotovitev, da je zaznava nemoči skoraj enako visoka tudi v skupini "pasivnih", ki torej še nikoli niso poskusili reševati težave v hiši.

Komponente opolnomočenosti: odnosna, informacijska in dejavnostna

Za podrobnejši uvid v komponente opolnomočenosti smo izhajali iz raziskovalnega modela, ki so ga oblikovali in uporabili Koren in drugi (1992), ki so komponente opredelili tako po različnih ravneh (mikro, mezo in makro) kot tudi po obliki – kot odnos (tj. naravnost in prepričanja glede možnosti delovanja), kot znanje, informacije in kot ravnanje. Upošteva te razsežnosti, smo vprašanja o vsebinah in ravneh prilagodili reševanju težav v večstanovanjski stavbi.

Tabela 3: A) POSKUSI IN USPEŠNOST PRI REŠEVANJU TEŽAV V STAVBI IN B) ZAZNAVA OPOLNOMOČENOSTI GLEDE ŽIVLJENJA V STAVBI

Starost	n	Ni poskusil	Poskusil, a nikoli uspešno	Poskusil, že kaj dosegel	Povezanost Sig.	n	Nemočen	Šibek	Opolno-močen	Povezanost Sig.
do 34	58	65,5 %	15,5 %	19,0 %	0,119 ^a	56	41,1 %	37,5 %	21,4 %	0,011a
35-44	63	42,9 %	15,9 %	41,3 %	0,024	62	40,3 %	30,6 %	29,0 %	0,839
45-54	43	44,2 %	27,9 %	27,9 %		43	41,9 %	48,8 %	9,3 %	
55-64	72	38,9 %	22,2 %	38,9 %		73	34,2 %	38,4 %	27,4 %	
65+	122	41,0 %	23,0 %	36,1 %		127	36,2 %	45,7 %	18,1 %	
Spol										
Moški	110	39,1 %	21,8 %	39,1 %	0,081 ^b	113	40,7 %	32,7 %	26,5 %	0,111b
Ženska	251	47,4 %	20,7 %	31,9 %	0,302	253	37,5 %	43,5 %	19,0 %	0,103
Izobrazba										
Osnovna šola ali manj	22	59,1 %	13,6 %	27,3 %	0,031 ^a	23	52,2 %	26,1 %	21,7 %	0,077a
Srednja šola	152	42,8 %	24,3 %	32,9 %	0,561	152	41,4 %	38,2 %	20,4 %	0,140
Višja, visoka šola ali več	187	44,9 %	19,3 %	35,8 %		190	34,2 %	43,7 %	22,1 %	
Delovna aktivnost										
Zaposlen ali samozaposlen	147	47,6 %	17,7 %	34,7 %	0,141 ^b	145	37,2 %	39,3 %	23,4 %	0,109b
Upokojenec	173	39,3 %	23,7 %	37,0 %	0,121	180	36,1 %	42,8 %	21,1 %	0,357
Drugo	42	59,5 %	19,0 %	21,4 %		42	52,4 %	31,0 %	16,7 %	

	n	Ni poskusil	Poskusil, a nikoli uspešno	Poskusil, že kaj dosegel	Povezanost Sig.	n	Nemočen	Šibek	Opolno-močen	Povezanost Sig.
Stanovanjski status										
Lastnik oz. solastnik	282	40,1 %	22,0 %	37,9 %	0,204 ^b	283	34,3 %	42,4 %	23,3 %	0,175 ^b
Najemnik neprofitnega stanov. JSS MOL	52	53,8 %	25,0 %	21,2 %	0,004	51	52,9 %	27,5 %	19,6 %	0,023
Najemnik ali podnajemnik tržnega stan.	24	75,0 %	12,5 %	12,5 %		23	52,2 %	43,5 %	4,3 %	
Shajanje gospodinjstva										
Težko	73	34,2 %	35,6 %	30,1 %	0,005 ^a	72	55,6 %	27,8 %	16,7 %	0,164 ^a
Srednje	96	47,9 %	25,0 %	27,1 %	0,930	94	34,0 %	53,2 %	12,8 %	0,002
Lahko	195	46,7 %	14,4 %	39,0 %		197	33,5 %	39,6 %	26,9 %	
Ocena zdravja										
Slabo	42	31,0 %	42,9 %	26,2 %	-0,023 ^a	40	50,0 %	42,5 %	7,5 %	0,122 ^a
Zadovoljivo	132	43,9 %	22,7 %	33,3 %	0,668	132	40,2 %	38,6 %	21,2 %	0,020
Dobro	190	47,9 %	15,3 %	36,8 %		192	33,9 %	41,1 %	25,0 %	
Aktivnost pri reševanju težav										
Ne, nisem poskusil						160	48,1 %	35,0 %	16,9 %	0,264 ^a
Da, poskusil sem, a ni bilo nikoli uspešno						75	50,7 %	40,0 %	9,3 %	0,000
Da, poskusil sem in že kaj dosegel						122	18,0 %	47,5 %	34,4 %	

^a Spearmanov koeficient korelacije

^b Kontingenčni koeficient

Vir: Anketa o medsosredskih odnosih 2015 (Mandič et al., 2015).

Tabela 4: STALIŠČA, POZNAVANJE IN RAVNANJE GLEDE SKUPNIH ZADEV V STAVBI

	n	% Se strinja
A - Verjamem, da lahko rešim vse težave, ki bi me v stavbi lahko osebno zadevale.	357	24,6
B - Vem, kaj treba napraviti ali kje poiskati informacije, če se v stavbi pojavi kakšna težava.	359	63,0
C - Če se v stavbi pojavi kak problem, znam kar primerno ravnati ali poiskati nasvet.	357	61,6
D - Menim, da me mora upravnik (oz. lastnik stanovanja) povprašati po storitvah, ki jih želimo.	361	74,0
E - Dobro poznam in razumem, kako potekajo stanovanjske storitve.	355	51,0
F - Upravniku/lastniku povem, kaj mislim o storitvah, ki jih nudi.	358	51,4
G - Verjamem, da lahko sodelujem pri izboljševanju stanovanjskih storitev v naši stavbi.	353	53,5
H - Verjamem, da lahko skupaj z drugimi stanovalci vplivam na stanovanjske storitve.	360	70,6
I - Poznam in razumem sistem upravljanja v večstanovanjski stavbi.	358	51,4
J - Ljudem v agencijah, na občini ali na ministrstvih povem, kako izboljšati stanovanjske storitve.	350	10,3
K - Glede skupnih zadev v stavbi nima smisla predlagati kakšne spremembe, saj je nemogoče karkoli spremeniti.	361	26,3

Vir: Anketa o medsosedskih odnosih 2015 (Mandič et al., 2015).

Zelo povedna je sama razširjenost posameznih stališč. Aktiven in zelo optimističen odnos do reševanja vseh težav v stavbi, ki bi jih lahko osebno zadevale (A), izkazuje četrtnina vprašanih; prepričanje o lastnem vplivu na izboljševanje stanovanjskih storitev (G) jih izraža polovica, prepričanje o skupnem vplivu vseh stanovalcev pa skoraj tri četrtine (H). Ta tri stališča kažejo na osnovni odnos anketiranega do možnosti, da vpliva na dogajanje v stavbi, njihova primerjava pokaže na zavedanje, da se s povezovanjem stanovalcev večja tudi njihova moč. Štiri vprašanja (B, C, E in I) se nanašajo na znanje in informacije; kaže se dokajšen primanjkljaj, saj zadostno informiranost in poznavanje delovanja izraža le dobra polovica vprašanih. Nadalje so tu še štiri vprašanja, ki zadevajo ravnanje (C, D, F, J) ter kažejo na dokaj dejaven odnos do upravnika in veliko manj do drugih instanc (občina, ministrstva). Prav vsa vprašanja so se pokazala kot pomembno povezana z ravno opolnomočenosti posameznika. Zato smo jih tudi vključili v skupni pojasnjevalni model. Pri tem smo ustrezna vprašanja združili in oblikovali v indekse – odnos, znanje in ravnanje.

Tabela 5: KORELACIJE IN STATISTIČNA ZNAČILNOST*

Pearsonov koeficient	v19 opolnomoč	ind_x_odnos	ind_x_info	ind_x_ravnaje_cf	star starost	v28 kako shaja	v30 zdravje	-dummy v21 prisila	dummy v5=poskusil uspešno
	1,000	,366	,306	,365	-,035	,147	,141	-,102	,355
ind_x_odnos	,366	1,000	,466	,584	,005	,101	,079	-,091	,194
ind_x_info	,306	,466	1,000	,726	,153	,156	,106	,064	,221
ind_x_ravnaje	,365	,584	,726	1,000	,164	,104	,088	-,076	,255
Starost	-,035	,005	,153	,164	1,000	,013	-,450	,148	,127
v28kako shaja	,147	,101	,156	,104	,013	1,000	,354	,033	,089
v30Zdravje	,141	,079	,106	,088	-,450	,354	1,000	-,127	,030
dummy -v21 =prisila	-,102	-,091	,064	-,076	,148	,033	-,127	1,000	,015
dummy v5 poskusil uspešno	,355	,194	,221	,255	,127	,089	,030	,015	1,000

* statistična značilnost < 0,05, označeno masno

Vir: Anketa o medsosedskih odnosih 2015 (Mandič et al., 2015).

Od česa je odvisna zaznava opolnomočenosti – kompleksni model

V zaključnem delu želimo poiskati celostno pojasnitev determinant opolnomočenja v večstanovajskih stavbah in identificirati dejavnike, ki največ prispevajo k temu, da se posameznik zaznava kot močen in zmožen vplivati na dogajanje v stavbi. Medtem ko smo do sedaj z bivariatnimi analizami pokazali na povezavo opolnomočenosti s posameznimi spremenljivkami, kot so stanovanjski status ter materialno in zdravstveno stanje, pa poskušamo z regresijsko analizo ugotoviti, kakšen je prispevek posameznih spremenljivk ob tem, ko ostale spremenljivke kontroliramo ter torej izključimo medsebojne zveze in podvajanje vpliva. Posebej nas zanima primerjava vpliva, ki ga imajo na zaznavo opolnomočenosti na eni strani demografske in stratifikacijske značilnosti, povezane s tradicionalnim razumevanjem moči in njihovih virov, ter na drugi strani "mehke" osebne značilnosti, kot so aktiven odnos, pripravljenost na povezovanje in skupno kognitivno delo ter pridobljene izkušnje, ki jih izpostavlja paradigma krepitev moči na osnovi povezovanja in jih tukaj kratko poimenujemo kot vedenjski viri.

Iz začetnega nabora 18 spremenljivk, ki smo jih do sedaj obravnavali, smo napravili končni nabor. Ker je bilo število anketiranih oseb relativno majhno, v model nismo mogli vključiti vseh 18 predhodno predstavljenih spremenljivk, zato smo za optimizacijo našega modela postopoma iskali kombinacijo manjšega števila spremenljivk, ki bi kar najbolj opisale variabilnost naše odvisne spremenljivke. To je naslednjih osem: odnosna, informacijska in dejavnostna komponenta, starost, materialno stanje gospodinjstva, zdravstveno stanje, pripravljenost na pogovor in dosedanje izkušnje.

Pri regresijskem modelu smo uporabili metodo Stepwise, ki poišče kombinacijo kar najmanj neodvisnih spremenljivk, ki pa kar najbolj učinkovito pojasnjujejo odvisno spremenljivko. Spremenljivke se dodajajo v korakih po ena naenkrat, pri čemer je kriterij dodajanja spremenljivk maksimiziranje R^2 izbranega modela. Kot najboljši se je pokazal naslednji model (tabela 6) s štirimi spremenljivkami, ki je uspel pojasniti 24,6% variance v zaznavi opolnomočenosti.

Če so druge spremenljivke konstantne, k pojasnitvi razlik v zaznavi opolnomočenosti največ prispeva spremenljivka, ki izraža pozitivne dosedanje izkušnje. Sledita spremenljivka, ki izraža pozitiven osebni odnos do možnosti spreminjanja, in spremenljivka, ki govori o aktivnem ravnanju v odnosu do drugih deležnikov odločanja v večstanovanjski stavbi. V model vstopi tudi spremenljivka zdravstvenega stanja. Na drugi strani pa se v model ni prebila nobena od spremenljivk iz nabora demografskih in stratifikacijskih spremenljivk kot tradicionalnih virov moči.

Tabela 6:

Model F = 24,595 Sig. = 0,000 R ² = 0,246		Nestandar- dizirani koeficienti	Standardizi- rani koefici- enti	Statistična značilnost
		B	Beta	
4	(Konstanta)	-0,183		0,782
	indeks odnos	0,247	0,210	0,001
	v5 = Da, poskusil sem in že kaj dosegel (dihotomna spr.)	1,369	0,269	0,000
	indeks ravnanje	0,187	0,164	0,009
	v30 Kako bi na splošno ocenili svoje zdravje? Ali bi rekli, da je ...	0,268	0,102	0,043

a. Odvisna spremenljivka: v19 Koliko pa lahko odločate o življenju v stavbi?

	Izključene spremenljivke	Beta In	Statistična značilnost
4	Indeks info	0,041	0,578
	starost	-0,069	0,234
	v28 Kako po vašem mnenju shaja vaše gospodinjstvo?	0,057	0,294
	v21= prisila (dihotomna spr.)	-0,063	0,217

Vir: Anketa o medsosedskih odnosih 2015 (Mandič et al., 2015).

Sklepi

V članku se ukvarjamo z vprašanjem zmožnosti stanovalcev, da uravnajo skupne zadeve v večstanovanjski stavbi in vplivajo nanje, torej z opolnomočenjem stanovalcev.

Ugotavljali smo razprostranjenost več predpogojev in dejavnikov opolnomočenja. Najprej je tu pripravljenost na povezovanje, konceptualno opredeljena kot ključni vir moči. Pripravljenost na povezovanje, merjeno implicitno kot nasprotje atomiziranega delovanja, je izrazila slaba polovica anketiranih, pogosteje med stanovalci z višjo izobrazbo, višjih dohodkov in boljšega zdravja. Naslednji predpogoj opolnomočanja - pripravljenost na skupno presojo spornega vprašanja za razliko od reševanja težave s prisilo je - za hipotetičen primer - izrazila velika večina vprašanih. Nasprotno usmerjenost, ki vključuje uporabo katere od oblik prisile, je izjavila desetina anketirancev; ta usmerjenost, značilna za hierarhično razumevanje moči kot nadmoči, je bila veliko pogosteje izražena med starejšimi, nižje izobraženimi in med tistimi slabega zdravja.

Nadaljnji dejavnik opolnomočenja je uspešnost preteklih poskusov aktivno reševati kakšne težave ali kaj motečega v stavbi. Slaba polovica anketiranih tega še ni poskušala in torej takšnih izkušenj nima, tako visoka stopnja pasivnosti v stanovanjskem okolju se zdi kar presenetljiva. Tretjina anketirancev je imela izkušnje uspešnih poskusov, četrtnina pa le neuspešnih poskusov spreminjanja. Največje razlike v tovrstnih izkušnjah se kažejo med anketiranci različnih stanovanjskih statusov. Med najemniki tržnega stanovanja najdemo najvišji delež pasivnih (75%), med najemniki javnih stanovanj najvišji delež tistih, ki so neuspešno poskušali kaj spremeniti (25%), med lastniki pa najvišji delež tistih z izkušnjo uspešnega delovanja v preteklosti (38%).

Kako stanovalci ocenjujejo svojo zmožnost vplivanja na skupne zadeve v stavbi? Veliko zmožnost vplivanja oz. lastno opolnomočenost zaznava dobra petina anketirancev; kar tretjina anketirancev pa se zaznava kot praktično nemočne. Najvišjo koncentracijo nemočnih – tj. polovico ali več, smo zasledili v skupini najnižje izobraženih, med gospodinjstvi z nižjimi dohodki, med anketiranci slabega zdravja in še posebej veliko med najemniki tako javnih kot tržnih stanovanj. Najvišjo zaznano stopnjo opolnomočenosti smo našli med tistimi, ki so bili v preteklosti že uspešni pri reševanju težav v stavbi. Nasprotno pa je bila koncentracija “nemočnih” najvišja v skupini, ki je bila pri reševanju problemov v stavbi v preteklosti neuspešna.

Kateri dejavniki pa so tisti, ki največ prispevajo k občutku opolnomočenosti in s katerimi lahko najboljše pojasnimo razlike v zaznavi opolnomočenosti? Katere so značilnosti, ki jih opolnomočeni imajo, nemočni pa ne? Za odgovor na to vprašanje smo uporabili regresijsko analizo. Iskanje najboljšega pojasnjevalnega modela opolnomočenosti smo začeli z vsemi prej obravnavanimi spremenljivkami, med njimi so bile tudi odnosna, informacijska in dejavnostna komponenta opolnomočenosti. Končni, najboljši model je uspel pojasniti 24% razlik v zaznavi opolnomočenosti, in to s štirimi spremenljivkami: 1) pozitivne dosedanje izkušnje pri reševanju težav v stavbi, 2) odnosna komponenta, ki vsebuje pozitiven odnos do možnosti za spremembe, 3) dejavnostna komponenta, ki označuje dejaven odnos do drugih udeležencev, ter 4) zdravstveno stanje.

Ti rezultati nas napotujejo k naslednjim trem ugotovitvam. Prva ugotovitev zadeva dejstvo, da se dve spremenljivki, ki sodita med predpogoje opolnomočenosti, v končnem modelu nista izkazali. Pripravljenost za povezovanje kot nasprotje atomiziranemu delovanju se je sicer pokazala kot statistično pomembno povezana z zaznavo opolnomočenosti, vendar njen vpliv ni bil tolikšen, da bi se uvrstila v končni model. Nekoliko bliže končnemu modelu je prišla “pripravljenost na pogovor”, vendar le v implicitni obliki – kot nasprotje reševanju problema “s prisilo”. Tako pravzaprav ostajamo brez empirične potrditve, da tudi v našem okolju ti dve spremenljivki

predstavljata osnovo opolnomočenja. To kaže na potrebo po nadaljnem raziskovanju, vključno z iskanjem primernih kazalcev.

Druga ugotovitev zadeva najdene najpomembnejše vire moči. Trije najpomembnejši prediktorji od štirih, torej tri spremenljivke, ki največ prispevajo k občutku opolnomočenosti, zadevajo posameznikovo vedenje in označujejo tiste vire moči, ki so značilni za koncept opolnomočanja. To so pozitivne doseganje izkušnje, pozitiven osebni odnos do možnosti spreminjanja in aktivno ravnanje v odnosu do drugih deležnikov odločanja v večstanovanjski stavbi. Demografske in stratifikacijske značilnosti, ki so povezane s tradicionalnimi viri moči, se v model niso uvrstile, saj nimajo velike pojasnjevalne moči. Pri tem pa izstopa možna vloga zdravstvenega stanja kot četrte spremenljivke iz modela. V tej spremenljivki se srečujejo in zgoščajo vplivi demografskih, stratifikacijskih, vedenjskih in osebnostnih značilnosti. Močno soodvisnost med zdravstvenim stanjem in zaznavo opolnomočenosti sta potrdila tudi Kavčič in Pahor (2016).

Tretja ugotovitev je povezana z znanima hipotezama o "naučeni nemoči" in "naučenem upanju". V našem modelu se je kot najpomembnejši prediktor, torej kot dejavnik z najvišjo pojasnjevalno močjo, pokazala spremenljivka, ki izraža pozitivne doseganje izkušnje. Rezultati o opolnomočenosti stanovalcev v ljubljanskih večstanovanjskih stavbah tako pritrjujejo hipotezi o "naučenem upanju", po kateri so prav pretekle uspešne izkušnje tiste, ki največ prispevajo k posameznikovemu občutku, da obvladuje zadevno dogajanje. Še več, naši podatki ne pritrjujejo hipotezi o naučeni nemoči, po kateri je občutek lastne nemoči v veliki meri posledica spodletelih poskusov v preteklosti. Bivariatna analiza je namreč tudi pokazala, da je občutek nemoči sicer najmočnejše prisoten med anketiranci z negativnimi izkušnjami, toda zelo podoben je tudi v skupini tistih, ki izkušenj sploh nimajo, in teh je kar slaba polovica.

Politično in raziskovalno najzanimivejša ugotovitev naše raziskave se zdi prav obstoj zelo velike populacije stanovalcev večstanovanjskih stavb, ki nikoli ni poskusila kaj spremeniti in ki se počuti nemočna in brez vpliva. Tu se zdi očitna potreba po krepitvi participacije in spreminjanju struktur upravljanja v večstanovanjskih stavbah z vključitvijo sedaj izključenih – tj. najemnikov. Po drugi strani pa se tu odpira tudi povezava s širšim političnim okoljem. Kot ugotavljajo Fink-Hafner in drugi (2015) ter Rakar in Deželan (2016), je v Sloveniji prisotna relativno šibka politična in državljanska participacija. Pri tolikšni stopnji pasivnosti državljanov že v svojem najbolj neposrednem življenjskem okolju se zdijo tem bolj razumljive tudi siceršnja nizka stopnja demokratičnega sodelovanja pri upravljanju družbe in šibke državljanske kompetence.

LITERATURA

- Bandura, Albert (1982): Self-efficacy mechanism in human agency. *American Psychologist* 37 (2): 122-147.
- Barnes, Marian, Janet Newman in Helen Sullivan (2007): Power, participation and political renewal. Bristol: Policy Press.
- Bradley, Quintin (2012): Proud to be a Tenant: the construction of common cause among residents in social housing. *Housing Studies* 27 (8): 1124-1141.
- Bratt, Rachel G. (2002): Housing and family well-being. *Housing Studies* 17 (1): 13-26.
- Biron, Michal in Peter Bamberger (2010): The impact of structural empowerment on individual well-being and performance: Taking agent preferences, self-efficacy and operational constraints into account. *Human Relations* 63 (2): 163-191.
- Boškić, Ružica (2005): Krepitev moči - kritična presoja koncepta. *Družboslovne razprave* 21 (48): 177-194.
- Bush, Robert in Joseph Folger (1994): The promise of mediation: Responding to conflict through empowerment and recognition. San Francisco: Jossey-Bass.
- Callaghan, Gill in Gerald Wistow (2008): Can the community construct knowledge to shape services in the localstate? A case study. *Critical Social Policy* 28 (2): 165-186.
- Cirman, Andreja, Srna Mandič in Jelena Zorić (2013): Decisions to renovate: identifying key determinants in Central and Eastern European post-socialist countries. *Urban studies* 50 (16): 3378-3393.
- Conger, Jay A. in Rabindra N. Kanungo (1988): The empowerment process: Integrating theory and practice. *Academy of management review* 13 (3): 471-482.
- Cossetta, Anna in Patrizia Cappelletti (2013): Participation as a product of generativity: Reflection on three case studies. Working paper series FVeP 28, referat na konferenci "Participatory local welfare, citizenship and third sector organizations. What is at stake?", 31. januar-1. februar, Pisa, Fondazione Volontario e Partecipazione.
- Culpitt, Ian (1999): *Social Policy and Risk*. London, Thousand Oaks, New Delhi: Sage Publications.
- Črnič-Mali, Barbara, Richard Sendi Maša Filipovič Hrast, Ružica Boškić, Nina Goršič in Damjana Zaviršek Hudnik (2003): Large Housing Estates in Slovenia - Overview of developments and problems in Ljubljana and Koper; Restate report 2g. Utrecht: Faculty of Geosciences, Utrecht University.
- Ellickson, Robert (1991): *Order without Law*. Cambridge, London: Harvard University Press.
- Finance (2011): Problematika na področju upravljanja večstanovanjskih zgradb, 9. 1.: 1.
- Fink-Hafner, Danica, Mitja Hafner-Fink in Meta Novak (2015): Civil society since the 1980s on the territory of Slovenia. V Danica Fink-Hafner (ur.), *The development of civil society in the countries on the territory of the former Yugoslavia since the 1980s* (knjižna zbirka Politika, 7), 69-94. Ljubljana: Fakulteta za družbene vede.

- Fishkin, James (1991): *Democracy and Deliberation: New directions for democratic reform*. New Haven: Yale University Press.
- Gilchrist, Alison (2004): *The Well-connected Community*. Bristol: The Policy Press.
- Gutierrez, Lorraine M., Ruth J. Parsons in Enid Opal Cox (1998): *Empowerment in Social Work Practice*. CA: Brooks/Cole Publishing Co.
- Hur, Mann Hyung (2006): *Empowerment in terms of theoretical perspectives: Exploring a typology of the process and components across disciplines*. *Journal of community psychology* 34 (5): 523–540.
- Koren, Paul, Neal DeChillo in Barbara Friesen (1992): *Measuring Empowerment in Families: A Brief Questionnaire*. *Rehabilitation Psychology* 37 (4): 305–321.
- Knorr-Siedow, Thomas in Ivan Tosics (2005): *Knowledge management and policy application in urban management and housing; Prispevek na konferenci RESTATE international conference, 19.–21. maj, Ljubljana*.
- Kreisberg, Seth (1992): *Transforming power: Domination, empowerment, and education*. Albany: State University of New York.
- Križnik, Božena (2013): *Razmislek o tem, da bi upravnikom stavb določili mandat*. Delo, 3. 8.:1.
- Lee, Caroline, in Zachary Romano (2013): *Democracy's New Discipline: Public Deliberation as Organizational Strategy*. *Organization Studies* 34: 733–753.
- McKee, Kim (2009): *The 'Responsible' Tenant and the Problem of Apathy*. *Social Policy and Society* 8: 25–38.
- Mandič, Srna (2006): *Stanovanje in kakovost življenja*. V Srna Mandič in Andreja Cirman (ur.), *Stanovanje v Sloveniji 2005*, 15–53. Ljubljana: Fakulteta za družbene vede.
- Mohan, Giles in Kristian Stokke (2000): *Participatory development and empowerment: the dangers of localism*. *Third world quarterly* 21 (2): 247–268.
- Newman, Janet, Mairan Barnes, Hellen Sullivan in Andrew Knops (2004): *Public Participation and Collaborative Governance*. *Journal of Social Policy* 33: 203–223.
- Ostrom, Elinor (1990): *Governing the Commons: The Evolution of Institutions of Collective Action*; Cambridge: Cambridge University Press.
- Paddison, Ronan, Ian Docherty in Robina Goodlad (2008): *Responsible Participation and Housing: Restoring Democratic Theory to the Scene*. *Housing Studies* 23 (1):129–147.
- Page, Nanette, in Cheryl E. Czuba (1999): *Empowerment: What is it?* *Journal of Extension (Online)* 37 (5): 1–6.
- Parsons, Wayne (1995): *Public Policy*. Cheltenham: Edward Elgar.
- Papež, Dejan (2013): *Upravniki in odnosi med sosedi v večstanovanjskih stavbah*. Delo, 13. 7.: 2.
- Rabenhorst, Carol in Sonia Ignatova (2009): *Condominium Housing and Mortgage Lending in Emerging Markets - Constraints and Opportunities*. IDG Working Paper No. 2009-04. Washington: IDG.
- Raelin, Joseph (2012): *Dialogue and deliberation as expressions of democratic leadership in participatory organizational change*. *Journal of Organizational Change Management* 25(1): 7–23.

- Rappaport, Julian (1987): Terms of empowerment/exemplars of prevention: Toward a theory for community psychology. *American journal of community psychology* 15 (2): 121-148.
- Rothstein, Bo (1998): *Just Institutions Matter: The Moral and Political Logic of the Universal Welfare State*. Cambridge: Cambridge University Press.
- Schön, Donald A. (1993): Generative metaphor: A perspective on problem-setting in social policy. V Andrew Ortony (ur.), *Metaphor and Thought*, 137-163. Cambridge: Cambridge University Press.
- Shulz, Amy, Barbara Israel, Mark Zimmerman in Barbara Checkoway (1993): Empowerment as a Multi-Level Construct. PCMA Working paper #40. Ann Arbor: The University of Michigan.
- Searle, Ben (2008): Does personal initiative training work as a stress management intervention? *Journal of occupational health psychology* 13 (3): 259.
- Seibert, Scott, Seth Silver in Alan Randolph (2004): Taking empowerment to the next level: A multiple-level model of empowerment, performance, and satisfaction. *Academy of management Journal* 47 (3): 332-349.
- Smajila, Barbara (2015): Upravljanje stavb – bolj načrt kot koristni popravki stanovanjske zakonodaje. *Dnevnik*, 17. 10.: 1.
- Somerville, Peter (1998): Empowerment through Residence. *Housing Studies* 13 (2): 233-257.
- Staples, Lee H. (1990): Powerful ideas about empowerment. *Administration in Social work* 14 (2): 29-42.
- Struyk, R. (1996): *Economic Restructuring of the Former Soviet Block – The Case of Housing*. Washington: The Urban Institute Press.
- Združenje upravnikov nepremičnin (2015): *Kako upravljati večstanovanjske stavbe*. Ljubljana: Gospodarska zbornica Slovenije.
- Zimmerman, Marc (1990): Toward a theory of learned hopefulness: A structural model analysis of participation and empowerment. *Journal of research in personality* 24 (1): 71-86.
- Zimmerman, Marc in Julian Rappaport (1988): Citizen participation, perceived control, and psychological empowerment. *American Journal of community psychology* 16 (5): 725-750.
- Walters, Nicholas, Simon Lygo-Baker in Sanja Strkljevic (2001): *Empowerment indicators: Combating social exclusion in Europe*. Bristol: The Policy Press.
- Yau, Yung (2010): Sense of Community and Homeowner Participation in Housing Management: A study of Hong Kong. *Urbani izziv* 21: 126-135.