

# Nizozemci grade **najbolje** **i najjeftinije** stanove.

## DOZNAJTE KAKO I ZAŠTO?

Ne ugrađuju se skupi i luksuzni materijali kao u Hrvatskoj, nego samo izdržljivi i jednostavni za čišćenje. Stepenice su uske i strme, a vi se takvima penjete samo na tavan... Svaki euro je ugrađen na pravo mjesto i štedi se svugdje gdje se može, ali opet se sve to radi jako pametno i pragmatično, kaže Branimir Medić, hrvatsko-nizozemski arhitekt koji je već godinama partner u nizozemskom arhitektonskom uredu Architekten CIE.



● **BOBA BLAŠKOVIĆ**

**K**ada se postavi pitanje tko gradi kvalitetne, funkcionalne, dobre i jeftine stanove te tko bi nam mogao biti uzor u stanogradnji, kao odgovor odmah se nameću Nizozemci. Nizozemska je, naime, zemlja u kojoj desetljećima postoje visoki standardi stanogradnje, i to ne samo kada je riječ o skupocjenim luksuznim stanovima, nego i kada se govori o socijalnim stanovima za normalne ljude koji imaju manja primanja od prosjeka. U tim njihovim socijalnim

stanovima živi oko dva milijuna Nizozemaca te oni čini polovicu ukupnog stambenog fonda u Amsterdamu, a ono što je posebice zanimljivo je da ti stanovi zapravo ne odudaraju od stanova rađenih za komercijalnu prodaju.

### Tradicija i pragmatika

Kako Nizozemci uspijevaju graditi tako kvalitetne, arhitektonski zanimljive i jeftine stanove, porazgovarali smo s Branimirom Medićem, hrvatsko-nizozemskim arhitektom koji je, uz kolegu Peru Puljiza, partner u nizozemskom arhitektonskom uredu Architekten CIE.

● **Godinama radite u Nizozemskoj i radili ste mnoge stambene zgrade, a trenutno vaš zagrebački ured dovršava centar Bundek,**

**Hrvatska je još u pelenama, a investitori misle da intelektualne usluge ne treba platiti**

stambeno-poslovni kompleks koji, za hrvatske prilike, spada u sektor luksuznijeg stanovanja... Koliko se nizozemski standardi stanovanja razlikuju od zagrebačkih?

- Na početku je bitno naglasiti da Nizozemska ima izuzetno dugu tradiciju kolektivne gradnje koja datira od 17. stoljeća, vremena gradnje prvih poldera. Nizozemska ima i prakticira prvi u Europi zakon o zdravoj, socijalnoj stanogradnji od 1901. godine. Osnovna karakteristika nizozemskog stanovanja je prije svega pragmatičnost. Nizozemci grade stanove po vjerojatno najnižoj cijeni po kvadratu u Europskoj Uniji. Da bismo shvatili pojam pragmatično, možda je dobra ilustracija da su u Nizozemskoj uobičajene stepenice pod strmim kutem od 45 stupnjeva, i to zbog toga da bi se štedio materijal i prostor. U Hrvatskoj se takvim strmim stepenicama penjemo samo na tavan. No, s druge strane bitna razlika je broj kvadrata po stanovniku koji je znatno viši u Hrvatskoj te koji je u samom vrhu europskog prosjeka i iznosi 40 kvadrata po stanovniku. Istovremeno opremljenost je znatno elementarnija. Rijetki su luksuzni materijali, ali se zato jako pazi da materijali nisu zahtjevni za održavanje.

### Obezvreduje se papir

● **Koliko u prosjeku u Nizozemskoj stoji stan, koliko novca odlazi na gradnje, a kolika je zarada investitora?**

- Cijena gradnje kvadrata stana slična je ili neznatno viša nego u Hrvatskoj. Cijena po kojoj se stanovi prodaju varira u odnosu na lokaciju. Naravno da je cijena u Amsterdamu viša nego u Zagrebu, ali ne smijemo zaboraviti da je Amsterdam jedan od vodećih ekonomskih centara sjeverne Europe. Sa Schiphola polijeće zrakoplov svakih nekoliko minuta tijekom cijelog dana. Ako govorimo o ekonomski značajnim gradovima, onda je cijena usporediva sa Zagrebom.

● **Osim u cijeni, koje su još**

### razlike između nizozemskih i hrvatskih stanova?

- Svaki euro je ugrađen na pravo mjesto. Kvaliteta projektna dokumentacije, građevinskog menadžmenta i izvedbe je puno bolja. Proces projektiranja se pažljivo kontrolira, što se redovito vidi na rezultatu. Kontrola cijene i kvalitete dokumentacije provjerava se iza svake faze projekta od skice do izvedbenih nacrti. Naravno da takva dokumentacija i strogi monitoring ima relativno visoku cijenu, ali se dobra priprema višestruko isplati u izvedbi. Hrvatska je u organizaciji i monitoringu procesa u pelenama. U Hrvatskoj još vlada ponašanje investitora da ne plaćaju intelektualne usluge. Kao i u većini tranzicijskih zemalja, i u Hrvatskoj se cijeni samo fizička, materijalna vrijednost, a obezvreduje se "papir". Na kraju tu nestručnost i nepoznavanje procesa plati krajnji korisnik, odnosno kupac stana.

**Izvedba, dokumentacija i kvaliteta menadžmenta su bolji, a sve se stalno kontrolira**

● **Koliko u prosjeku u Nizozemskoj stoji arhitektonski projekt? Koliko je to u odnosu na Hrvatsku?**

- Cijena projektna dokumentacije u Nizozemskoj je znatno niža nego u Njemačkoj, Švicarskoj ili Velikoj Britaniji, ali i dalje višestruko skuplja nego u Hrvatskoj. Mislim da projektna dokumentacija u Nizozemskoj nije skupa, nego je u Hrvatskoj neodgovorno obezvrijeđena. Za ovakvu situaciju odgovorni su brutalni, neobrazovani investitori i kolege arhitekti koji na račun svoje vlastite neodgovornosti i neznanja spuštaju cijenu rada. Ovakvo ponašanje obezvreduje struku i opću percepciju



**Projekt je najjeftinija stavka koja postiže najveće uštede. To neki nikako da shvate**

pciju odgovornosti građevinaru u društvu. U Hrvatskoj, nažalost, redovno moramo odustati od poslova jer ne možemo konkurirati s cijenom. Investitoru je teško objasniti da je projekt najjeftinija stavka, koja postiže najveće uštede u gradnji.

### Dobra organizacija

● **Jesu li i u Nizozemskoj, kao i u Hrvatskoj, mnogi arhitekti bez posla? Trenutno je na burzi oko 1000 arhitekata, što znači da je 8 generacija arhitekata bez posla, ako svake godine diplomira oko 120 arhitekata...**

- Nizozemska je, kao i većina zemalja, pogođena ekonomskom krizom i naravno da se to odrazilo na kompletan sektor građevinarstva. Broj investicija se prepolovio, tako da smo morali rekonfigurirati organizaciju rada i orijentirati se na globalno tržište. Izvoz znanja iziskuje dodatni napor i ima visoke rizike. U ovom trenutku radimo većinom u Aziji i Rusiji. Ovih dana nam se završava prvi projekt izvan Europe, a riječ je o kulturnom centru u Khausungu u Taiwanu. Osim što je program kultura, projekt je financiran javnim novcem, što podrazumijeva posebnu odgovornost. Zahvaljujući izuzetno osvijestjenom gradonačelniku, mogli smo ostvariti izuzetna postignuća na nivou prostorne kvalitete i energetske održivosti.

● **Što biste voljeli raditi u Hrvatskoj?**

- U Hrvatskoj bih volio raditi s kvalitetnim investitorom i na dobro organiziranom procesu. Mislim da je to osnovni preduvjet za kvalitetnu arhitekturu, bez obzira na veličinu i značaj projekta. ●

**Erste i doma ste!**

Prvi izbor za stan, kuću i apartman.

**A s kim Vi bankarite?**

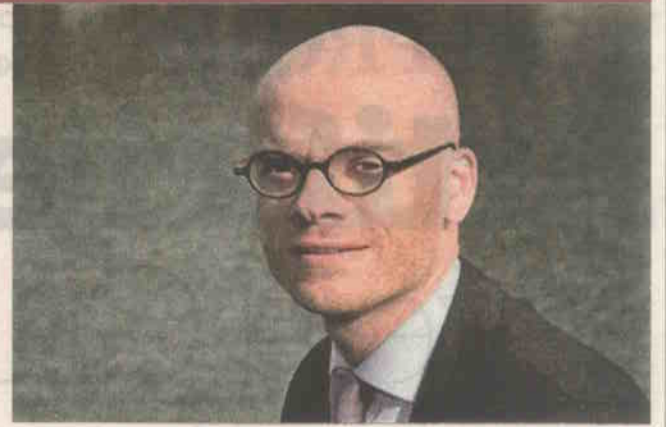
Posjetite nas na [www.erstesavjetnikzadom.hr](http://www.erstesavjetnikzadom.hr) — stranici za sva Vaša stambena pitanja. Za više informacija o nekretninama nazovite besplatni broj **0800 345 346**.

[www.erstebank.hr](http://www.erstebank.hr) Info telefon: 0800 7890

Find us on Facebook

**ERSTE BANK**  
Jer ste Vi na prvom mjestu.

Koliko stoji prosječan stan u Amsterdamu, kako izgleda tipičan trosobni socijalni stan te kako uopće funkcionira unajmljivanje i kupnja socijalnih stanova, porazgovarali smo s dr. Françoisom Claessensom, direktorom ureda za strategiju tvrtke Housing Corporation De Key, koja iznajmljuje 33.000 socijalnih stanova u Amsterdamu, te gostom profesorom na sveučilištu u Delftu



## Kod nas 73 % cijene stana čini gradnja, a 15 % zemljište

### ● Kakva je situacija u sektoru nekretnina?

- Za vrijeme ekonomskog booma devedesetih cijene su rale i do 10% godišnje, da bi na prijelazu stoljeća taj rast malo posustao te se uskladio sa stopom inflacije. S nestašicom kredita 2008. godine cijena nekretnina je počela padati prvi put nakon osamdesetih, čak do 6,5% u 2009. godini, a tada se također smanjio i broj transakcija. Iako se nizozemska ekonomija tada još dobro držala, tržišnom psihologijom je zavladao strah te je opća potrošnja počela padati. Takvo stanje se zadržalo sve do danas, cijene i dalje padaju, a tržište nekretnina je skoro potpuno stalo. Smanjila se i prodaja i gradnja novih stanova, a zbog svega toga ljudi se više opredjeljuju za najam nego za kupnju stanova, zbog čega je cijena najma u porastu.

### 70 % ljudi rentu stan

#### ● Koliko stoji prosječan stan u Amsterdamu, na nekoj prosječnoj lokaciji?

- Prema statistici oko 340.000 eura.

#### ● A koliko stoje luksuzni stanovi te koliko stoje prosječne najamnine socijalnih, a koliko najamnina stanova koji se iznajmljuju na komercijalnom tržištu?

- Zapravo ne postoji razlika u cijeni luksuznih ili socijalnih stanova, veličina je ključni kriterij. Prosječni kvadrat stana u Amsterdamu u 2012. godini kreće se oko 3500 eura po kvadratu. Prosječna cijena najma socijalnih stanova je mjesečno oko 350 eura, a onih na slobodnom tržištu oko 850 eura na mjesec.

#### ● Koliko ljudi u Nizozemskoj posjeduje vlastiti stan?

- U Nizozemskoj ima otprilike 7 milijuna stambenih jedinica. 70% toga čine kuće, a 30 posto stanovi. Oko 60 posto stanova i kuća u vlasništvu je stanara, 32% je socijalni najam, a 8% tržišni najam. S



druge strane, u Amsterdamu je situacija bitno drugačija: od oko 400.000 stambenih jedinica (većinom stanova) 30% je u vlasništvu stanara, otprilike 50% socijalni najam, a 20% tržišni najam.

#### ● Dakle, milijuni ljudi koriste opciju najma socijalnih stanova?

- Da, oko 2,2 milijuna kućanstava živi u najmu socijalnog stana ili kuće. U Amsterdamu na 750.000 stanovnika oko

200.000 kućanstava živi u najmu socijalnog stana.

#### Maksimalnih 650 eura

#### ● Kako uopće funkcionira iznajmljivanje i kupnja socijalnih stanova?

- O socijalnom stanovanju u Nizozemskoj skrbe takozvane tvrtke, društva, odnosno udruženja za socijalno stanovanje. Oni iznajmljuju stanove ili kuće po socijalnim cijenama koje regulira država i po zakonu rente ne smiju biti više od 650 eura mjesečno. Cijene se određuju na osnovi kvalitete kuće, po sistemu bodovanja. Za kupce nižeg prihodovnog sloja kupnja takvih kuća ili stanova moguća je uz posebne uvjete, primjerice da otplatite samo dio cijene, odnosno onoliko koliko možete u skladu s vašim prihodima, te u tom slučaju tvrtka/društvo/udruženje ostaje suvlasnik. To je jedna novost na tržištu.

#### ● No, svatko ne može unajmiti socijalni stan. Koji su glavni kriteriji za najam?

- Najam socijalnog stana moguć je za one čiji ukupni obiteljski godišnji prihod nije veći od 34.000 eura.

#### ● Kako izgleda tipičan socijalni stan?

- U Nizozemskoj nema neke veće razlike između socijalnih stanova i onih za tržište. Socijalni stanovi su relativno visoke kvalitete i jedina razlika je što su generalno nešto manje površine. Prosječni socijalni stan u Amsterdamu

**Socijalni stan stoji od 300 do 650 eura, a uvjet je da godišnje zaradujete manje od 34.000 €**

ima oko 65 m<sup>2</sup>, a tipološki uključuje dnevni boravak, dvije spavaće sobe, odvojenu kuhinju, kupaonicu i wc, a često i balkon. Ovisno o kvaliteti stana i zgrade te lokaciji, cijena najma varira između 300 i 600 eura.

#### 5 godišnjih bruto plaća

● Tko uopće gradi socijalne stanove? Koliko stoji gradnja jednog takvog stana, koji udio od ukupne investicije odlazi na gradnju, zemljište, komunalne priključke, poreze?

- Socijalne stanove i kuće grade tvrtke, društva, odnosno udruženja za socijalno stanovanje. Ukupna cijena investicije za prosječni socijalni stan u Amsterdamu je oko 200.000 eura, od čega 15% otpada na cijenu zemljišta, 73% na samu gradnju i 12% na ostale troškove, dakle na arhitekta, konzultante, analize, dozvole, financiranje...

#### ● Koliko godina prosječan Nizozemac mora raditi kako bi kupio stan? Koliko iznosi prosječna plaća, s obzirom da kvadrat u prosjeku stoji oko 3500 eura?

- To je malo drugačije kod nas uređeno. Prosječna godišnja plaća u Nizozemskoj iznosi 32.500 eura bruto, a banke limitiraju iznos stambenih kredita na najviše 5 vaših godišnjih bruto plaća. Dakle, ako imate prosječnu godišnju plaću od 32.500 eura, maksimalno možete dići stambeni kredit u od 162.500 eura. ●



### Info

Ako želite znati više o nizozemskoj, ali i recentnoj zagrebačkoj arhitekturi, od utorka do subote posjetite Dane zagrebačke arhitekture u sklopu kojih će se u Društvu arhitekata Zagreba, na Arhitektonskom fakultetu u Kačićevoj te u Gliptoteci održati brojna predavanja, prezentacije, okrugli stolovi i radionice o arhitekturi. U sklopu Dana zagrebačke arhitekture održat će se i besplatno savjetovanje građana, kao i arhitektonska tura u kojoj će zainteresirani posjetitelji moći razgledati 20-ak najuspješnijih stambenih zgrada u Zagrebu, nastalih u posljednjih 12 godina, te mnogo drugih korisnih i zanimljivih događaja. Detaljni program DZA-a saznajte na [www.d-a-z.hr](http://www.d-a-z.hr)

### 9. Drvno-tehnološka konferencija

## GLOBALNI PRITISAK NA KONKURENTNOST DRVNIH PROIZVODA



Središnji skup drvoprerađivačke industrije i šumarstva

28. - 29. 5. 2012., Hotel 4 opatijska cvijeta, Opatija